

RUEC

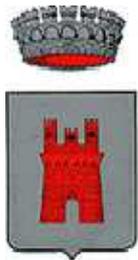
PUC CASTELVENERE:
PRIMO CLASSIFICATO AL CONCORSO NAZIONALE
"IL MIGLIOR PRG DELLA CITTA' DEL VINO 2013"
TORINO - URBAN PROMO - 06.11.2013

2015 COMUNE DI CASTELVENERE (BN)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO DEL COMUNE DI CASTELVENERE

RUEC



COMUNE DI CASTELVENERE

Sindaco

Dott. Alessandro DI SANTO

RUP

Arch. Vincenzo Alberto PLENZICK

UFFICIO VAS

Geom. Ferdinando Moccia

Progettisti

Arch. Vincenzo CARBONE

Ing. Antonio NAPOLI

Ing. Marco DELLA PORTA

Zonazione Viticola

Dott. Agr. Antonio P. LEONE

Agronomia

Dott. Agr. Michele PACELLI

Geologia

Dott. Geol. Cinzia VERRILLO

Valutazione Ambientale Strategica

GEOSYSTEMS GROUP S.r.l.

Collaborazione Urbanistica

Ing. Gaetano DE NIGRIS

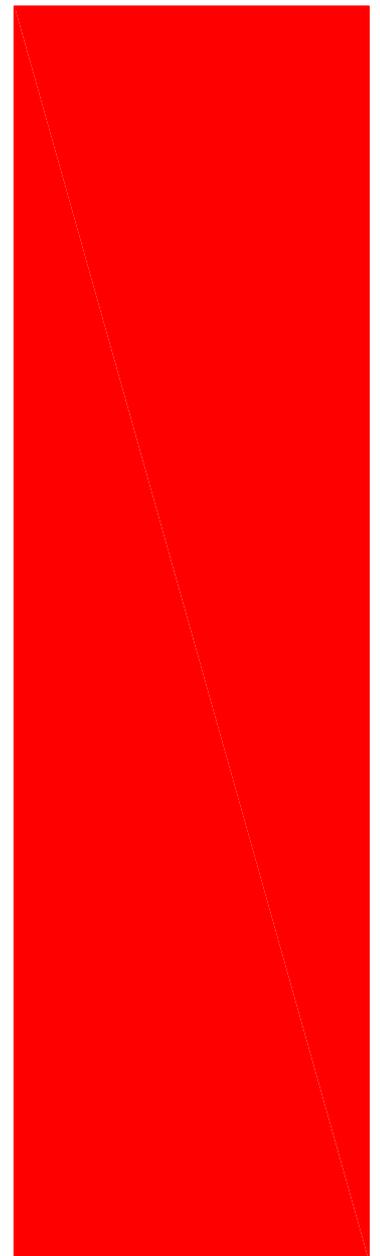
Rete Ecologica Locale

Ufficio Tecnico Comunale



Città del Vino
Associazione Nazionale

PRG CITTA' DEL VINO



INDICE

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1 NORME GENERALI

ARTICOLO 1	Contenuti
ARTICOLO 2	Efficacia e modifiche

TITOLO 2 ASPETTI GENERALI

CAPO 2.1	TERMINI – DEFINIZIONI - GRANDEZZE
ARTICOLO 3	Regole
ARTICOLO 4	Termini e definizioni edilizie

Definizioni del fabbricato o della costruzione:

Alloggio, Ampliamento, Androne, Area di sedime, Balcone, Ballatoio, Cantina, Cavedio, Chiostrina, Corte, Costruzione, Depositi in area agricola, Impianti tecnologici, Lastrico solare, Loggia, Porticato di uso esclusivo, Porticato di uso comune e/o condominiale o urbano, Patio, Pertinenze, Soppalco, Soprelevazione, Superfetazione, Unità immobiliare, Vano.

Definizioni elementi esterni del fabbricato o dell'insediamento:

Arredi da giardino, Chiosco, Gazebo, Grillages, Scale Esterne, Piscina, Piscina Stagionale, Pensilina, Pergolato, Porticato, Terrazza, Tettoia, Vasche, Veranda.

Definizioni carattere e dimensionamento degli elementi edilizi e dell'insediamento:

Fronte della costruzione, HF Altezza delle fronti, HM Altezza del fabbricato, HME altezza media interna del sottotetto ai fini dell'agibilità, HN Altezza netta del piano, HL Altezza lorda del piano (o interpiano), HA Altezza dei vani agibili, HPT Altezza di pali e tralicci, NP Numero massimo dei piani abitabili, Piani degli edifici: piano edificio, piano fuori terra (PT), piano seminterrato (PS), piano interrato (PI), piano sottotetto, Quota di spiccato, SC Superficie coperta, SUL, QSL Superficie utile lorda di solaio, Superficie permeabile (SP), Superficie Utile netta abitabile (SUA), Superficie Utile Lorda di Vendita, Superficie accessoria (SA), Superficie non abitabile o non residenziale (SNR), RC = SC/SF Rapporto di copertura, V Volume del fabbricato, VT Volumi tecnici

Definizioni di edilizia urbana:

Allineamento, arredo urbano, Destinazione d'uso, Isolato, Lotto, Lotto minimo, Lotto edificabile o libero, Spazio pubblico, Tipologia

ARTICOLO 5	Definizioni Urbanistiche e Indici
------------	-----------------------------------

Definizioni Urbanistiche

Ambito Urbano (AU) e Extraurbano (AE), Ambito Strutturale Edificabilità propria (ASEP), Ambito Aree della Trasformazione Urbana (AAT), Ambito Insediamenti diffusi (AID), Ambito di Tutela di 1°, 2°, 3°, 4° Grado, Aree della Viabilità (AV), Attrezzature Pubbliche (AP), Carico Urbanistico (CU), CE Comparto edificatorio, Opere di urbanizzazione primaria (URB/1), Opere di urbanizzazione secondaria (URB/2), ST Superficie territoriale, SF Superficie fondiaria, SI Superficie integrata, SC Superficie compensativa, Superficie permeabile, Zone Territoriali Omogenee (ZTO), Zone di Recupero.

Indici

IT Indice di utilizzazione o fabbricabilità territoriale, IF Indice di utilizzazione o fabbricabilità fondiaria, IC Indice di fabbricabilità territoriale, IA Indice di fabbricabilità fondiario, IC Indice Capitario, IA Indice di Affollamento, IDEP Indice di Diritto Edificatorio (mq/mq), QSL Quantità di Solaio Lordo, QSR Quantità di Solaio Lordo Residenziale, QSP Quantità di Solaio Lordo Produzione.

CAPO 2.2

ARTICOLO 6

ARTICOLO 7

ARTICOLO 8

CAPO 2.3

ARTICOLO 9

ARTICOLO 10

CAPO 2.4

ARTICOLO 11

ARTICOLO 12

ARTICOLO 13

CAPO 2.5

ARTICOLO 14

ARTICOLO 15

DISTANZE

Calcolo delle distanze

Distanze dai confini e dalle strade

Distanze tra edifici

TIPI DI INTERVENTO

Infrastrutture elettriche per le auto nei parcheggi e nei box auto

Tipi di intervento articolo 3 del TU dell'edilizia, DPR 380/2001: Manutenzione ordinaria MO, Manutenzione straordinaria MS, Restauro conservativo RC, Ristrutturazione edilizia RE: leggera e pesante, Nuova costruzione NE, Ristrutturazione urbanistica RU

USI DEL TERRITORIO

Categorie delle destinazioni d'uso

Usi esistenti e modifiche alle destinazioni d'uso

Verifica carico urbanistico

ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O D'INTERESSE PUBBLICO

Deroga per la realizzazione degli edifici di interesse pubblico

Qualità delle attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico

PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI PER LA QUALITA'

TITOLO 3 SPAZI APERTI, PUBBLICI E/O E D'USO PUBBLICO

ARTICOLO 16

Rete viaria e fasce di rispetto

ARTICOLO 17

Piste ciclabili e/o ciclopedonali

ARTICOLO 18

Parcheggi

ARTICOLO 19

Piazze, percorsi pedonali, verde attrezzato, arredo degli spazi pubblici, insegne e mezzi pubblicitari

ARTICOLO 20

Chioschi

TITOLO 4 SPAZI PRIVATI SCOPERTI

ARTICOLO 21

Spazi scoperti edifici, giardini e parchi privati

ARTICOLO 22

Recinzioni

ARTICOLO 23

Accesso di veicoli dallo spazio pubblico allo spazio degli edifici

ARTICOLO 24

Realizzazione di parcheggi pertinenziali

ARTICOLO 25

Indicatori , altri apparecchi, numeri civici

TITOLO 5 REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

ARTICOLO 26

Le costruzioni

ARTICOLO 27

Classificazione dei locali

ARTICOLO 28	Caratteristiche locali e alloggi, sottotetti e soppalchi, piani interrati, piani abitabili seminterrati, elementi aggettanti
ARTICOLO 29	Coperture
ARTICOLO 30	Accesso e fruibilità da parte delle persone diversamente abili

TITOLO 6 DISPOSIZIONI VARIE

ARTICOLO 31	Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili e/o precarie
ARTICOLO 32	Depositi di materiali su aree scoperte
ARTICOLO 33	Occupazione di suolo o sottosuolo pubblico
ARTICOLO 34	Discariche di rottami e simili
ARTICOLO 35	Chiusura di aree edificabili e cave
ARTICOLO 36	Trivellazione ed escavazione di pozzi
ARTICOLO 37	Opere cimiteriali

TITOLO 7 DISPOSIZIONI PER LE AREE NATURALI

ARTICOLO 38	Il territorio rurale
ARTICOLO 39	Modifiche del terreno, divieti, bruciamenti delle stoppie
ARTICOLO 40	Edifici in zona agricola, spazi aperti di pertinenza
ARTICOLO 41	Case, ricoveri per animali, capanni per il ricovero degli attrezzi agricoli
ARTICOLO 42	Aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano
ARTICOLO 43	Rifiuti solidi
ARTICOLO 44	Scarichi

TITOLO 8 DISPOSIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI STORICI

ARTICOLO 45	I materiali di finitura
-------------	-------------------------

PARTE TERZA: DISPOSIZIONI PROCEDURALI

TITOLO 9. UFFICI E ORGANI PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO

ARTICOLO 46	Competenze dei Settori comunali
ARTICOLO 47	Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)
ARTICOLO 48	Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)
ARTICOLO 49	Responsabile del Procedimento (RUP)
ARTICOLO 50	Commissione edilizia (CE)
ARTICOLO 51	Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)

TITOLO 10. PROCEDURE AMMINISTRATIVE PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

ARTICOLO 52	Attuazione degli interventi, soggetti aventi titolo
ARTICOLO 53	Titoli Abilitativi Attività edilizia libera, Comunicazione d'inizio attività semplice o asseverata (CIA), Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), Disciplina della SCIA, Dichiarazione di inizio attività (DIA), Disciplina della DIA, Sanatoria per opere realizzate in assenza o difformità dalla SCIA o dalla DIA, Permesso di costruire.
ARTICOLO 54	Disciplina del permesso di costruire

Procedimento per il rilascio, Elementi dell'atto di Permesso di Costruire, Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire, Proroga dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori, Nuova istanza di Permesso di Costruire, Richiesta di parere preventivo su schema preliminare di progetto, Interventi di demolizione senza ricostruzione.

ARTICOLO 55	Interventi Urgenti
ARTICOLO 56	Piani Urbanistici Attuativi (PUA)
ARTICOLO 57	Progetto Urbano (PU)
ARTICOLO 58	Pareri preventivi
ARTICOLO 59	Procedura di Autorizzazione Paesaggistica Adempimenti del Comune, Adempimenti della Soprintendenza
ARTICOLO 60	Cause di esclusione dall'obbligo dell'autorizzazione paesaggistica

TITOLO 11. PROCEDURE AMMINISTRATIVE DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 61	Comunicazione di inizio lavori Richiesta e consegna dei punti fissi
ARTICOLO 62	Conduzione del cantiere, Prescrizioni generali, Prescrizioni in materia di rumore Prescrizioni per le recinzioni di cantiere, Prescrizioni in materia di rifiuti, Tutela dei reperti storici ed artistici, Strutture provvisorie, Scavi e demolizioni, Divieto di ingombro di spazi pubblici, Obbligo di ripristino, Interruzione dei lavori, Modifiche Progettuali, Varianti essenziali, Varianti minori, Tolleranze di cantiere.

TITOLO 12. PROCEDURE AMMINISTRATIVE ALLA CONCLUSIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 63	Comunicazione di ultimazione lavori
ARTICOLO 64	Autorizzazione all'agibilità ed utilizzazione degli edifici
ARTICOLO 65	Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità
ARTICOLO 66	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
ARTICOLO 67	Utilizzazione abusiva

TITOLO 13. DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

ARTICOLO 68	Documenti da allegare alle istanze di SCIA e DIA
ARTICOLO 69	Elaborati grafici da allegare alle istanze di NE, RE o recupero, MS, demolizioni
ARTICOLO 70	Documenti da allegare a PUA o PU.
ARTICOLO 71	Direttive per la redazione dei piani di sviluppo aziendali (PSA)

TITOLO 14. DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ARTICOLO 72	Disciplina Generale
ARTICOLO 73	Oneri di Urbanizzazione, costo di Costruzione, riduzione e esonero
ARTICOLO 74	Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo

TITOLO 15. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

ARTICOLO 75	Richiesta
ARTICOLO 76	Parametri e metodo di calcolo

TITOLO 16. VIGILANZA ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA, RESPONSABILITA' E SANZIONI

ARTICOLO 77	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere
ARTICOLO 78	Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative
ARTICOLO 79	Sospensione dei lavori

ARTICOLO 80 Annullamento del Permesso di Costruire

TITOLO 17. LEGALITA' E TRASPARENZA

ARTICOLO 81 Informativa antimafia

PARTE QUARTA: DISPOSIZIONI PER L'EFFICIENZA ENERGETICA

TITOLO 18 NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE

CAPO 18.1 NORMATIVA

ARTICOLO 82 Indici di prestazione energetica

CAPO 18.2 INVOLUCRO EDILIZIO

ARTICOLO 83 Miglioramenti

Orientamento degli edifici, Requisiti del soleggiamento, Requisiti dell'involucro edilizio, Risoluzione dei ponti termici

CAPO 18.3 IMPIANTO TERMICO

ARTICOLO 84 Miglioramento

Efficienza impianti termici, Efficienza impianti di illuminazione

CAPO 18.4 QUALITA' AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

ARTICOLO 85 Miglioramento

Ventilazione degli edifici, Requisiti acustici degli immobili, Opere edili atte a favorire la raccolta differenziata dei RSU, Requisiti architettonici per il decoro urbano, Requisiti dei materiali da costruzione, Sostenibilità ambientale del progetto edilizio, Contenimento del consumo di acqua potabile dalla rete idrica, Permeabilità delle aree esterne, Riduzione effetto del gas Radon, Contenimento dell'effetto "isola di calore", Contenimento l'inquinamento ottico e luminoso, Requisiti tecnici degli impianti di illuminazione

CAPO 18.5 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

ARTICOLO 86 Fonti Energetiche Rinnovabili

Requisiti minimi per le fonti rinnovabili, copertura del fabbisogno elettrico

CAPO 18.6 ITER AUTORIZZATIVI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

ARTICOLO 87

Nuova edificazione, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, monitoraggio e ispezione delle opere, Procedura abilitativa semplificata (PAS), Impianti per la produzione di energia termica da fonte rinnovabile su edifici esistenti, Requisiti professionali, Nomina del Certificatore Energetico, Attestato di Qualificazione Energetica, Istituzione del Catasto Energetico Comunale degli edifici

CAPO 18.7 INCENTIVAZIONE EDILIZIA EFFICIENTE E SOSTENIBILE

ARTICOLO 88 Incentivi

Deroghe edilizie, Bonus, Sistemi solari passivi, Geotermia

TITOLO 1. NORME GENERALI

ARTICOLO 1. Contenuti

Il RUEC concorre a allestire funzionalmente la struttura urbana nei suoi aspetti estetici, tecnici e tecnologici, a migliorare la fruibilità dell'abitato, la conservazione dei caratteri, a realizzare la sostenibilità economica, energetica e ambientale.

Il RUEC, valido a tempo indeterminato, è volto ad attuare le regole e gli investimenti edilizi e urbanistici, pubblici e privati. Individua le modalità di intervento e le tipologie di trasformazione, modificazione e conservazione.

Disciplina gli aspetti igienici ed energetico ambientale, gli elementi architettonici, gli spazi verdi, gli arredi urbani. Definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri.

ARTICOLO 2. Efficacia e Modifiche

Il RUEC, assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nel territorio comunale e sostituisce ogni altro Regolamento edilizio.

Restano validi i titoli autorizzativi rilasciati e quelli in corso che alla data di entrata in vigore del RUEC, risultano inoltrati al Comune e esaminati positivamente dalla Commissione edilizia. Sono consentite le varianti di cui al DPR 380/01, secondo le disposizioni pre-vigenti.

Le Opere Pubbliche che risultano approvati alla data di entrata in vigore del RUEC, si attuano secondo le relative previsioni progettuali, fermo restando la facoltà di approvare varianti al progetto.

Le modifiche al RUEC seguono la procedura prevista dalle leggi in vigore. L'emanazione di nuove norme derivanti da leggi statali e regionali che comportino modifiche e/o integrazioni del RUEC si intendono recepite senza che venga definita la variante al regolamento stesso.

Il Comune provvederà con immediatezza ad effettuare le necessarie integrazioni rendendole pubbliche ed accessibili sul sito internet del Comune, nonché effettuando la dovuta comunicazione ai soggetti economici e professionali interessati. Tali adeguamenti si intendono vigenti dal momento della entrata in vigore delle leggi statali o regionali di riferimento.

TITOLO 2. ASPETTI GENERALI.

CAPO 2.1 TERMINI - GRANDEZZE

ARTICOLO 3. Regole

L'attività edilizia è regolata dalle definizioni, grandezze e indici specificati nel RUEC. In caso di contrasto con le definizioni del PUC valgono le disposizioni del RUEC. Il RUEC fa riferimento al TU 380 del 2001 e alle LR della Campania.

In ottemperanza all'articolo 10 delle norme tecniche del PUC, la disciplina dell'articolo 10, 11.2 e 12 delle predette norme tecniche del PUC sono sostituite dagli articoli 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 del presente RUEC.

Rimangono salve le prescrizioni degli articoli 11.1, 11.1.1, 11.1.2 e 11.1.3 delle norme tecniche del PUC e in caso di discordanza valgono le norme del RUEC.

ARTICOLO 4. Termini e definizioni edilizie

Definizioni del fabbricato o della costruzione:

Alloggio

Unità immobiliare destinata alla residenza (composta locali di soggiorno diurno e/o notturno, di servizio, disimpegno, ripostigli, balconi, logge, terrazze).

Ampliamento

Aumento delle dimensioni della costruzione esistente nei limiti del 20% di quella esistente.

Androne

Spazio posto al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con l'esterno.

Area di sedime

Figura piana relativa all'attacco al suolo dell'edificio demolito.

Balcone

Spazio coperto o scoperto ad uso esclusivo dell'unità immobiliare (al piano rialzato o superiore), contiguo a una delle pareti esterne della costruzione.

Nelle zone agricole del PUC il balcone è ammesso nel limite del 20% della SUL. Nelle altre zone urbanistiche del PUC le limitazioni sono le seguenti:

- se sporgono su suolo pubblico non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva dal marciapiede pubblico di metri 3,80 e non possono superare la larghezza di 1,2 m.
- se sporgono su suolo privato non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva dal marciapiede privato o area privata e/o condominiale di metri 2,50. Sono consentite altezze inferiori a condizione che le parti a sbalzo sono chiuse inferiormente fino alla quota del marciapiede o dell'area privata. Non vi sono limitazioni per quanto riguarda la sporgenza e concorrono alla formazione della distanza dai confini e dai fabbricati se la profondità è maggiore di metri 1,50.

I balconi dell'ultimo piano devono essere protetti (in tutto od in parte) attraverso sporgenze, cornicioni, elementi architettonici anche curvilinei, ecc.

I balconi totalmente chiusi o con alcuni lati chiusi (bow-windows) attestati su strade pubbliche o private, sono ammessi se arretrati dal filo del marciapiede di metri 0,5.

I balconi aperti o chiusi di fabbricati contigui, fermo restando la distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate, dovranno avere un franco libero minimo di metri 5.

Ballatoio

Balcone continuo con funzione di percorso e non costituisce SUL.

Cantina

La cantina è un locale adibito alla specificità della definizione o accessorio alle costruzioni.

Cavedio

Spazio interno per ventilazione, passaggio delle canalizzazioni di superficie fino a 1 mq.

Chiostrina

Spazio interno ai fabbricati di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti.

Corte

Spazio interno al fabbricato scoperto circondato dai fronti del manufatto edilizio.

Cortile

Area scoperta delimitata da muri o fronti dell'edificio lungo l'intero perimetro, anche destinata a ventilare o illuminare i locali.

Costruzione

Opera edilizia, emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o altri materiali, nonché qualunque manufatto che sia in grado di costituire unità abitativa o unità utilizzabile e che non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

Depositi in area agricola

Manufatto edilizio realizzato per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione delle aree stesse ed utilizzato anche per il rimessaggio degli attrezzi e macchine agricole o ricovero.

Impianti tecnologici

- per usi residenziali, gli impianti elettrici, idraulici, riscaldamento, condizionamento ecc.
- per usi produttivi o commerciali gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti.

Lastrico solare

Spazio scoperto e praticabile della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione.

Loggia

Elemento architettonico di uso collettivo o privato che non costituisce SUL, delimitato da una parete verticale, da una pilastrata, da due orizzontamenti, da un parapetto in muratura o ringhiera; aperto integralmente almeno su un lato come una galleria o portico, spesso rialzato, coperto e di norma sostenuto da colonne, setti, pilastri ed archi. La loggia può essere percorribile o decorativa. La chiusura costituisce incremento di SUL.

Porticato di uso esclusivo

Area coperta aperta verso l'esterno su 3 lati, delimitata sul bordo esterno da pilastri o setti murari (che abbiano uno sviluppo non superiore al 15% della somma in metri lineari dei lati aperti) e provvisto di

copertura, con o senza strutture sovrastanti. Il porticato è ammesso come pertinenza del fabbricato e non concorre al calcolo della SUL.

La loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di SUL.

Porticato di uso comune e/o condominiale o urbano

Il porticato di uso comune e/o condominiale o urbano è uno spazio al piano terra degli edifici delimitato sul bordo esterno da pilastri, colonne, setti (senza infissi) in diretta comunicazione con l'esterno. Sono computati come superficie coperta e non costituiscono SUL.

La loro chiusura costituisce incremento di SUL.

Non costituisce incremento di SUL se la chiusura è finalizzata all'allestimento di locali di uso comune e/o condominiale (sale assembleari, portineria, locali per impianti antincendio, tecnologici, centrale termica, lavanderie, stenditoi, sala giochi etc.).

Nel caso di fabbricati con portico urbano inglobante il marciapiede pubblico è ammessa la possibilità di realizzare balconi aperti oltre il filo stradale con una sporgenza massima dal fabbricato di metri 0,5 e a condizione che l'altezza dei balconi dalla sede stradale non sia inferiore a metri 4,5; non vi sono limitazioni per i balconi non sporgenti.

Patio

Spazio interno al fabbricato a cielo aperto circondato dai fronti del singolo manufatto avente un solo piano.

Pertinenze

Spazi aperti ed edificati - di accessorio, attrezzatura e/o infrastruttura - comunque esterni alle unità immobiliari, che costituiscono complemento dell'unità edilizia o immobiliare in quanto integrati e coinvolti nell'uso degli stessi.

Soppalco

Struttura sopraelevata, prospettante all'interno di un ambiente chiuso e avente la caratteristica di comunicare con lo stesso mediante una balconata che vi si affaccia. Il soppalco è sovrapposto ad altro locale ed aggettante all'interno di quello in cui si affaccia. I locali chiusi sottostanti a un soppalco devono avere le altezze regolamentari. La destinazione può essere commerciale, terziaria, espositiva, residenziale o accessoria.

Il soppalco non può coprire più del 50% della superficie del locale sul quale si affaccia. L'altezza media netta della parte superiore non deve essere inferiore a m 2,20 per residenze o altro, m. 2,0 per deposito e m. 2,50 per funzioni commerciali o uffici aperti al pubblico.

L'inserimento dei soppalchi non deve impedire l'apertura delle superfici finestrate.

Soprelevazione

Estensione in senso verticale di tutta, o di parte di, una costruzione esistente.

Superfetazione

Parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere i caratteri tipologici dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante. Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie.

Unità immobiliare

Minima entità immobiliare censita o censibile dal catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni cui è destinata.

Vano

Il vano è uno spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altro.

Definizioni elementi esterni del fabbricato o dell'insediamento:

Arredi da giardino

Elementi accessori per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto non computati nella superficie coperta, SUL e distanze dai confini. Sono compresi nella definizione:

Box in legno: strutture appoggiate al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq 6,00 ed altezza massima non superiore a m 2,50, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, etc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare.

Piccole serre: strutture metalliche o in legno (una per ciascuna unità immobiliare), chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, con superficie massima di mq 10,00 destinate al ricovero di piante da giardino. Dimensioni maggiori possono essere autorizzate in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero delle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq 25 e con il divieto di qualsiasi altro uso o nel caso di serre fotovoltaiche finalizzate alla produzione di energia rinnovabile..

Barbecue o piccoli forni: strutture anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, etc.) non superiore a mq 3,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a m 2,00. Sono ammesse nel numero massimo di uno per area di pertinenza. L'installazione di detti accessori non deve provocare molestia o danno a terzi.

Chiosco

Padiglione indipendente avente il perimetro delimitato da chiusure leggere. Costruzione temporanea e non, di superficie coperta non superiore a mq. 15 ed altezza non superiore a m. 3, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziale (commercio al minuto, deposito, ecc).

Gazebo

Manufatto da giardino o da terrazzo o pubblici esercizi, aperto su tutti i lati. Privo di fondazioni, ancorato provvisoriamente al terreno ed aperto su tutti i lati, di superficie non superiore a 25 mq e di altezza non superiore a m 3. Costituito da strutture verticali in metallo o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, tegole.

Grillages

Elementi in legno, verticali e orizzontali a sostegno di essenze arboree.

Scale Esterne

La proiezione sul terreno di scale esterne deve essere considerata al 50 % ai fini del computo della superficie coperta se aggettante dal fabbricato e di larghezza superiore a m 1,80.

Piscina

Struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, atta a consentire attività di balneazione (di profondità minima dell'acqua non inferiore a cm 50). Deve essere munita di impianto di trattamento delle acque. Gli impianti aperti al pubblico sono soggetti alle norme specifiche vigenti.

Piscina Stagionale.

Contentore, appoggiato al suolo, senza sottostrutture murarie, utilizzabile per la balneazione anche se non provvista di trattamento sanitario delle acque.

Pensilina

Strutture orizzontali in aggetto dalle pareti esterne di un edificio realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose, composte di elementi in legno, in ferro o altro metallo e da copertura (piana, inclinata, e/o curvilinea). La pensilina è altresì costruita per il collegamento pedonale tra fabbricati e tra fabbricati e aree scoperte.

Pergolato

Costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, costituita da pilastri e travi in legno o metallo atta a consentire il sostegno del verde rampicante.

Terrazza

Piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

Tettoia

Strutture orizzontali o inclinate aggettanti dal fabbricato sostenute da intelaiatura ancorata alla muratura, composte di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da copertura (piana, inclinata, e/o curvilinea).

Vasche

Struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione, priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua. Qualora la superficie occupata è maggiore di mq 25,00 o la capacità mc. 15,00 è soggetta a PdC.

Veranda

Strutture orizzontali o inclinate di chiusura di balconi, copertura di terrazze, porticati, composte di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da copertura (piana, inclinata, e/o curvilinea).

Sono ammesse verande relative alla copertura di terrazzi praticabili nel limite massimo del 30% della superficie del terrazzo.

Sono ammesse verande nei prospetti di edifici nuovi ed esistenti a condizione che il disegno delle verande sia organicamente inserito nel prospetto sotto il profilo architettonico ed estetico e che la superficie sia conteggiata come SUL.

Le verande se realizzate ai fini dell'efficienza energetica (serre solari bioclimatiche, isolamento termico) non costituiscono SUL.

Definizioni relative al carattere e dimensionamento del fabbricato e dell'insediamento:

Fronte della costruzione

Figura geometrica rappresentata da una faccia della costruzione e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

HF Altezza delle fronti

- negli edifici con copertura piana, è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato;
- negli edifici con copertura inclinata, è data dalla differenza fra la quota della linea di gronda, se l'inclinazione della copertura è uguale o inferiore al 60%, oppure, in caso di inclinazione maggiore, fra la quota della linea di colmo più alta e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato.

HM Altezza del fabbricato

L'altezza è ottenuto secondo il calcolo di seguito esposto:

1- Per altezza fuori terra degli edifici s'intende la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna (stabilita nel progetto o nel verbale di linee e quote) e quella della gronda

2- In caso di sistemazione esterna inclinata, l'altezza fuori terra degli edifici, è quella media di ciascun fronte dell'edificio.

3- Ai fini dell'altezza media si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20% quella massima.

Ai fini dell'altezza massima del fabbricato sono esclusi dal computo:

a) i volumi tecnici al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni scala e macchinari degli ascensori, camini, torri di esalazione, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative;

b) i maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura per solai oltre lo spessore ordinario di cm 30, conseguenti all'adozione di misure di isolamento acustico e/o impiantistico documentate in sede di presentazione dei progetti;

c) eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e/o visivo e/o architettonico non maggiore del 20% dell'altezza massima consentita;

d) i pergolati di altezza non superiore a metri 2,70;

e) i parapetti anche chiusi, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a m 1,60;

L'altezza dell'interpiano convenzionalmente e solo ai fini del calcolo della SUL, per funzioni residenziali è fissata in m. 3, per funzioni miste è fissata in un intervallo di m. 3-4, per funzioni produttive in un intervallo di m. 4-10.

HME Altezza media interna del sottotetto ai fini dell'agibilità

Per i sottotetti esistenti e di progetto, l'altezza media interna ai fini dell'agibilità è calcolata, ai sensi della LR 15 del 2000.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie.

HN Altezza netta del piano

L'altezza netta di piano è la distanza tra il pavimento e l'intradosso del soffitto del piano, o tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti (solo nel caso di travi di altezza oltre 70

cm). Nel caso di solai inclinati o curvi, l'altezza da considerare è quella calcolata con le modalità di cui al comma precedente.

HL Altezza lorda del piano (o interpiano)

Distanza tra il pavimento del piano e quello del piano superiore compreso il solaio considerato di spessore complessivo di cm.30 (spessori maggiori per l'isolamento termico e acustico non vanno conteggiati ai fini dell'altezza e del volume).

HA Altezza dei vani agibili

L'altezza dei vani, ai fini della loro agibilità, è misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura del vano, con i minimi fissati dalla Legge 457/1978 e dal D.M. del 5/7/1975.

Nel caso in cui il pavimento presenti dislivelli, si fa riferimento alla quota più elevata se rappresenta 1/3 (un terzo) dell'intera superficie del vano e sempre che l'altezza minima non scenda al di sotto di m 2,40.

Nel caso di solai con strutture emergenti si fa riferimento alla quota di intradosso del solaio, sempre che le travi emergenti di copertura siano inferiori a cm 70.

HPT Altezza di pali e tralicci

I pali e i tralicci per il sostegno di antenne per tele-radiocomunicazioni aventi altezza superiore a m 4 sono assimilati a costruzioni e, ai fini della verifica delle distanze e distacchi, si assume come altezza la differenza di quota tra la sommità e il piano di spiccatto. I sostegni di altezza non superiore a m 4 sono assimilati a volumi tecnici.

NP Numero massimo dei piani abitabili

È costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il sottotetto se abitabile.

Piani degli edifici

- **PIANO EDIFICIO:** spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, delimitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
- **PIANO FUORI TERRA (PT):** piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati a piani fuori terra i piani il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a -0,20 m rispetto alla quota del terreno circostante. Sono altresì assimilati a piani fuori terra i piani il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore (non maggiore di cm. 80) a quella del terreno circostante sistemato. Il PT non costituisce SUL se destinato a parcheggio pertinenziale (legge 122/89 incrementato del 20%) autorimessa, cantinole, depositi o se configura piano – pilotis.
- **PIANO SEMINTERRATO (PS):** piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota inferiore a +0,80 m o maggiore di - 0,20 m rispetto a quella del terreno circostante. Il PS non costituisce SUL se destinato a parcheggio pertinenziale (legge 122/89 incrementato del 20%), cantine, cantinole e depositi o autorimessa.
- **PIANO INTERRATO (PI) :** piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati, e come tali considerati, i piani con soffitto a una quota inferiore a - 0,50 m rispetto alla quota del terreno. Si definisce completamente interrato un piano in cui l'estradosso del solaio sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto, o una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione.

Il PI non costituisce SUL se destinato a parcheggio pertinenziale (legge 122/89 incrementato del 20%), cantine, cantinole, depositi o autorimessa.

- **PIANO SOTTOTETTO:** piano compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Quota di spiccato

Quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione o quella stabilita nel verbale di allineamento e quote con l'Ufficio tecnico comunale.

SC = AC = Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali compreso vani scala, ascensori, porticati. Nel caso di edifici su pilotis l'area coperta è quella compresa nel perimetro esterno della struttura.

Dalla superficie coperta sono escluse le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili se di profondità non superiore a m 1,5.

SUL = QSL = Superficie utile lorda di solaio

Somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature (il cui spessore è convenzionalmente considerato cm 30, le differenze di spessore oltre i cm 30 necessari per il risparmio energetico e l'isolamento acustico non sono conteggiati) di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso. È esclusa la superficie di:

- a- vani ascensori, scale e androni (la superficie a piano-terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale d'ingombro dei piani sovrastanti), scale di alloggi su più piani;
- b- locali stenditoi, depositi, volumi tecnici;
- c- spazi non interamente chiusi anche coperti (logge, balconi, terrazzi, portici, porticati al piano terra - i cui la superficie è priva d'infissi per il 100%- piani - pilotis);
- d- locali interrati;
- e- parcheggi coperti (PT, PS, PI) nei limiti della legge 122/1989 maggiorata del 20%;
- f- locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura inclinato o orizzontale ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio la cui media dell'altezza utile interna sia inferiore a quella di cui alla LR 15 del 2000;
- g- ingombri muri e tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate;
- h- gazebo, pensiline, terrazze scoperte, scale esterne;
- i- serre (superficie vetrata non inferiore all'80% della superficie);
- j- cavedi e cantine;
- k- cantinole e depositi;

Le superfici di cui alle lett. a), b) ed f), non devono superare il 50% dell'intera SUL. Le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 25% della SUL, fatta salva la possibilità di realizzare comunque per tali usi accessori la dimensione di 8 mq. Non è considerata SUL la superficie per autorimesse (non pertinenziale) realizzate nei piani interrati o seminterrati o a piano terra.

Superficie permeabile (SP)

Superficie non asfaltata e permeabile, dedotta in percentuale da ST o SF, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, la superficie permeabile è uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

Superficie Utile netta abitabile (SUA)

Somma delle superfici utili nette, espresse in mq, di tutti i piani abitabili ricavate deducendo dalla SUL quelle non destinate al calpestio. Le soglie di passaggio e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino a una profondità massima di 0,50 cm; profondità maggiori sono computate per intero.

Superficie Utile Lorda di Vendita

La superficie di vendita di un esercizio commerciale in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituiscono superfici di vendita:

- la superficie dei reparti specificatamente destinata ad esposizione di merci, non immediatamente prelevabili e/o consegnabili, con ingombro superiore a mc 0,25, misurato al lordo dell'imballo;
- la superficie riservata a percorsi, strade interne, nonché a collegamenti verticali che garantiscono l'accessibilità a più esercizi commerciali anche quando tra loro integrati da servizi comuni;
- la superficie esterna all'area di vendita ed antistante vetrine e casse;
- la superficie destinata a depositi, magazzini, lavorazioni, uffici e servizi.

Superficie accessoria (SA)

La superficie accessoria, espressa in mq, comprende i servizi e accessori dell'attività produttiva (turistico, ricettive, terziarie, commerciali ecc.) misurata come la SNR.

Superficie non residenziale (SNR)

E' la superficie (misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi che comprende cantinole, depositi, balconi, logge e ballatoi, terrazzi, tettoie, scale e ascensori interni all'unità abitativa e/o comuni, locali per impianti tecnologici, vani e androni di ingresso, porticati, locali comuni, parcheggi.

RC = SC/SF Rapporto di copertura

È il rapporto massimo ammissibile fra la superficie coperta e quella fondiaria.

V Volume del fabbricato

Somma dei prodotti delle superfici utili (SUL) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio. Negli edifici esistenti il computo del volume da calcolare per la eventuale ricostruzione o ampliamento può includere la quota del piano seminterrato emergente rispetto al terreno sistemato ma non i locali ricavati dalla copertura dei cortili, tettoie e costruzioni abusive.

VT Volumi tecnici

I volumi tecnici sono esclusi dal computo della SUL. Sono volumi tecnici i volumi necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, per il condizionamento o la semplice ventilazione, per deposito di rifiuti solidi urbani), il vano scala ed il vano ascensore al di sopra della copertura dell'edificio, qualora non siano integrati all'interno di locali aventi diversa destinazione, i vani per la protezione da fulmini, per le installazioni inerenti impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente.

Non costituiscono volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero o interrati. Gli stenditoi possono essere compresi nei sottotetti non abitabili. I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico se privi di scala permanente di accesso e hanno un'altezza media inferiore a quella prevista per l'agibilità dalla legge regionale 15 del 2000.

Sono da considerare volumi tecnici:

- extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto, se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare, se condominiale;
- extra-corsa ascensore e montacarichi;
- serbatoi idrici e relativi impianti;
- centrale termica, ove prescritta dalla potenza dell'impianto;
- camini, canne fumarie e di ventilazione;
- cabine elettriche non private;
- rampe, monta carrozzelle e ascensori per portatori di handicap;
- vani tecnologici strettamente necessari a contenere attrezzature per attività produttive, e necessarie alla loro funzionalità;
- locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, anche realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza degli edifici, in luogo facilmente accessibile anche a soggetti con mobilità ridotta e di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, di dimensioni massime pari a 0,75 mq per ogni unità abitativa.

La sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica.

Definizioni di edilizia urbana:

Allineamento

Linea su cui si è svolta, deve svolgersi l'edificazione o insistere i fronti dei fabbricati.

Arredo urbano

Manufatti orizzontali o verticali, che intervenendo a modificare lo spazio aperto concorrono all'innalzamento della qualità fruitiva e percettiva.

Destinazione d'uso

Funzione consentita dalla disciplina urbanistica della zona dove insiste l'area o la costruzione.

Isolato

Suolo urbano, edificato e non, perimetrato da strade, spazi pubblici o di uso pubblico.

Lotto

Suolo unitario comprensivo dell'edificio (esistente o da realizzarsi) e area di pertinenza.

Lotto minimo

Minima superficie prevista dalle norme di zona del PUC.

Lotto edificabile o libero

Area cui ammettere la possibilità edificatoria in funzione del carattere della zona. Ai fini dell'applicazione di tale espressione, per lotto libero va anche inteso l'area edificabile secondo i limiti indicati per singola zona al netto della volumetria già edificata o in corso di edificazione e/o ultimata.

La continuità del lotto è rappresentata da particelle catastali anche divise da perimetri di zone elementari o da strade di progetto. La formazione del lotto minimo è data dalla somma delle aree fino al 30%.

Spazio pubblico

Ambiente costituito dalle vie, piazze, giardini e spazi assimilabili aperti al pubblico.

Tipologia

Insieme di elementi, figurativi, distributivi e funzionali, organizzati mutuamente e attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione.

ARTICOLO 5 Definizioni Urbanistiche e Indici

Definizioni Urbanistiche

Ambito Urbano (AU) e Extraurbano (AE)

Area insediativa del tessuto urbano consolidato.

Ambito costituito da suoli rurali, agricoli, forestali, pascolativi, da suoli coltivati o suscettibili di coltivazione o abbandonati, da aree sottoposte a tutela. Il suolo rurale è considerato bene comune destinato a riprodurre le condizioni della sopravvivenza biologica umana e animale e a garantire la sicurezza e la sovranità alimentare, idrica ed energetica.

Il RUEC accoglie le nuove sensibilità nella definizione di suolo non edificato: *“Il suolo costituisce una risorsa non rinnovabile il cui consumo comporta oneri diretti e indiretti a carico della collettività”*.

Ambito Strutturale Edificabilità propria dei suoli (ASEP), Ambito Aree della Trasformazione Urbana (AAT), Ambito Insediamenti diffusi In Zona Agricola (AID)

Suddivisione in classi delle aree: aree potenziale di trasformazione urbanistica, sistema edilizio diffuso o lineare.

Ambito di Tutela

Aree tutelate con differente grado di salvaguardia.

Aree della Viabilità Pubblica (AV), Attrezzature Pubbliche (AP)

Aree viabilità pubblica, aree del DM 1444/68 e LR 14/82.

Carico Urbanistico (CU)

Fabbisogno di (standard) generato dall'insediamento (edilizio e urbanistico).

CE Comparto edificatorio

Area destinata alla modificazione (MU) o trasformazione urbanistica (TU) di complessi insediativi, nel cui ambito si prevedono interventi differenziati per funzioni e tipi da attuare unitariamente.

Nell'area perimetro del comparto che coincide con la superficie territoriale del comparto sono comprese aree per funzioni private e pubbliche destinate a standard. Il comparto si caratterizza per l'uso funzionale (misto o specializzato), la superficie territoriale del comparto (ST), la capacità media di utilizzazione edificatoria assentita e le componenti: Superficie integrata (SI), SF, aree a standard e viabilità. Le zone che compongono la SI sono del tipo C, D, e F e la Superficie compensativa (SC) sono del tipo CP, D, F.

Opere di urbanizzazione primaria (URB/1):

- strade residenziali e relativi svincoli;
- spazi di sosta o di parcheggio;

- servizi di rete (fognature, rete idrica, rete di distribuzione gas ed energia elettrica, rete telefonica e telematica);
- pubblica illuminazione;
- verde attrezzato.

Opere di urbanizzazione secondaria (URB/2):

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- luoghi di culto ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- parchi attrezzati e giardini;
- tutte le altre attrezzature necessarie alla vita del quartiere;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

ST Superficie territoriale

Superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante piano urbanistico attuativo, comunque denominato. È comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

SF Superficie fondiaria

Superficie delle aree utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito; essa pertanto risulta dalla somma della superficie coperte e delle aree scoperte, pavimentate o meno di pertinenza della costruzione.

SI Superficie integrata

Superficie del comparto edificatorio costituita dalla superficie fondiaria sui cui è localizzato il programma costruttivo del comparto e dalla superficie degli standard connessi all'intervento.

SC Superficie compensativa

Superficie del comparto edificatorio costituita da aree da cedere gratuitamente in virtù della suddivisione del comparto in superficie integrata e superficie compensativa.

Zone Territoriali Omogenee (ZTO)

Le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68, sono suddivise in zone normative elementari con utilizzazione funzionale, definita nel carattere e nei parametri.

Zone di Recupero

Aree articolo 27 legge 457/78.

Indici Urbanistici

IT Indice di utilizzazione o fabbricabilità territoriale = SUL/ST

È la massima superficie utile (SUL) espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (ST).

IF Indice di utilizzazione o fabbricabilità fondiaria = SUL/SF

È la massima superficie utile (SUL) espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (SF).

IT Indice di fabbricabilità territoriale = V/ST

È il volume massimo complessivo (V), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (ST).

IF Indice di fabbricabilità fondiario = V/SF

È il volume massimo complessivo (V), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (SF).

IC Indice Capitario

zona A fino a 300 mc/vano, zona B fino a 110 mc/vano, zona C fino a 110 mc/vano.

IA Indice di Affollamento

1 abitanti/vano.

IDEP Indice di Diritto Edificatorio (mq/mq)

Edificabilità in mq/mq dell'area.

QSL Quantità di Solaio Lordo Attribuita ai Proprietari

Quantità edilizia di solaio lordo attribuita ai proprietari per le trasformazioni fisiche ottenuta moltiplicando l'indice per la superficie di tipo residenziale (QSR) o produttiva (QSP).

QSR Quantità di Solaio Lordo Residenziale realizzabile

Prodotto di IT x ST X % .

QSP Quantità di Solaio Lordo Per Produzione

Prodotto di IT x ST X % .

CAPO 2.2 DISTANZE

ARTICOLO 6 Calcolo delle distanze

La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento (altro edificio, confine, strada, ferrovia, ecc.) si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma dell'edificio con il riferimento.

Nel caso di elementi in aggetto dell'edificio (balconi, pensiline o simili oltre quello consentito) la distanza si intende misurata in ragione del segmento minimo congiungente tali elementi con il riferimento assunto.

Ove sia richiesto il rispetto del requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici o altro riferimento, la distanza si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento.

ARTICOLO 7 Distanze minime dai confini e dalle strade

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà e di zona è di ml 5,00 tranne che nelle norme del PUC non siano disposte distanze diverse. Per quanto riguarda le distanze dalle strade valgono le norme del PUC.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a ml 3,00 nei seguenti casi:

- 1-** in zona di completamento (zone B del PUC) nei lotti con larghezza inferiore a m. 20 esistenti all'atto di approvazione del PUC se la parete non è finestrata.
- 2-** in zona di completamento (zone B del PUC) nei casi in cui l'altezza della parete prospiciente il confine fuori terra, non superi m. 6 e a condizione che le pareti non siano finestrate;
- 3-** nel caso in cui sia intercorso un accordo fra privati e solo per interventi diretti (mediante atto notarile o scrittura privata registrata) fra i proprietari confinanti. L'accordo deve rispettare, in ogni caso, le norme igienico sanitarie, la normativa sismica e le prescrizioni dei vincoli sull'area.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a m.2 nei seguenti casi:

- 1- edifici o parti degli edifici interrati che fuoriescono dal terreno meno di m. 1,5;
- 2- edifici o parti degli edifici interrati che fuoriescono dal terreno meno di m. 1,5 e che presentano coperture inclinate in modo da non inibire l'illuminazione dei terreni circostanti.

ARTICOLO 8 Distanze minime tra edifici

In caso di RE (leggera o pesante) le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di superfetazioni, ossia di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per le nuove costruzioni è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) anche quando una sola parete sia finestrata, sia pari all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di ml 10.

Tra le pareti non finestrate o tra parti non finestrate di pareti che si fronteggino per una larghezza non superiore a ml 3,00 è consentita una distanza minima di ml 8,00.

Le distanze si misurano dal limite esterno della facciata o da quello dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a ml 1,50 dal muro dell'edificio.

CAPO 2.3 TIPI DI INTERVENTO

ARTICOLO 9 Infrastrutture elettriche per la la connessione elettrica nei parcheggi e nei box auto, articolo 4 del Decreto 380 del 2001.

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatorio per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con SUL superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia pesante, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no. La connessione deve essere certificata dall'installatore autorizzato. La disposizione non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

ARTICOLO 10 Tipi di intervento articolo 3 del Decreto 380/2001: MO, MS, RC, RE, NE, RU.

I tipi d'intervento e modifiche alle destinazioni d'uso fanno riferimento al DPR 380/01.

INTERVENTI URGENTI

Gli interventi che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti, sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e di presentare entro 15 giorni dall'inizio degli stessi la richiesta adeguata, in relazione alla natura dell'intervento.

CAPO 2.4 USI DEL TERRITORIO

ARTICOLO 11 Categorie delle destinazioni d'uso

Alle definizioni, che sostituiscono quelle delle Norme tecniche d'attuazione del PUC (11.2), si fa riferimento al fine di specificare le destinazioni e funzioni ammissibili nelle diverse ZTO del PUC.

Funzioni

Le funzioni sono suddivise in 4 categorie anche ai fini della valutazione delle modifiche rilevanti delle destinazioni d'uso di cui al DPR 380 del 2011:

- a) residenziale e turistico - ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale e servizi;
- d) rurale;

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

a) RESIDENZIALE E TURISTICO - RICETTIVA

A. FUNZIONE ABITATIVA

A1 - Abitazioni: abitazioni singole: alloggi con caratteristiche tali da essere adibiti a uso permanente, e spazi accessori, B&B, uffici.

A2 - Abitazioni collettive: abitazioni collettive studentati, convitti, conventi, collegi, centri per anziani, residenze turistiche, alloggi destinati a uso stagionale e spazi di servizio.

G - FUNZIONE ALBERGHIERA E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

G1 - Attrezzature ricettive: strutture alberghiere ed ex alberghiere (alberghi, ristoranti, pensioni, motel, ostelli, ecc);

G2 - Attrezzature per il campeggio: villaggi, campeggi, agri campeggi, campi da golf, ristoranti, maneggi;

b) PRODUTTIVA E DIREZIONALE

E FUNZIONE PRODUTTIVA

E1 - Artigianato produttivo e industria

E2 - Commercio all'ingrosso e magazzini, logistica, centri intermodali

E5 - Depositi a cielo aperto

E6 - Centrali di produzione di energia rinnovabile.

D FUNZIONI TERZIARIE DIFFUSIVE DI PICCOLA DIMENSIONE

D1 - Esercizi e strutture commerciali di vicinato e piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq);

D2 - Pubblici esercizi

D3 - Usi vari di tipo diffusivo

D4 - Artigianato di servizio

D5 - Stazioni di servizio distributori carburanti

D6 - Laboratori e artigianato di servizio

C FUNZIONI DI SERVIZIO, PUBBLICHE E PRIVATE, D'INTERESSE COMUNE

C1 - Scuole dell'obbligo

C2 - Attrezzature per l'istruzione Superiore

C3 - Università

- C4 - Attrezzature per lo sport
- C5 - Attrezzature per lo sport scoperte
- C6 - Attrezzature di interesse comune
- C7 - Attrezzature religiose
- C8 - Attrezzature socio-sanitarie, ambulatori, cliniche, case di riposo per anziani, ostelli, ecc..

c) COMMERCIALE E SERVIZI

B FUNZIONI TERZIARIE A FORTE CARICO URBANISTICO

- B1 - Centri direzionali e fieristici
- B2 - Esercizi e strutture commerciali di medie dimensioni
- B3 - Grandi strutture commerciali
 - grandi strutture (prodotti alimentari e non alimentari fino a mq 5.000; prodotti non alimentari, fino a mq 15.000);
 - grandi strutture (centri commerciali di quartiere, fino a mq 4.000; centri commerciali inferiori, fino a mq 15.000; centri commerciali superiori, fino a mq 25.000);
 - grandi strutture, centri commerciali polifunzionali, grandi e medie strutture e esercizi di vicinato, poste in struttura funzionale unitaria con servizi comuni.
- B4 - Attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali
- B5 - Sedi istituzionali - amministrative
- H) PARCHEGGI: h1) autorimesse, h2) autosilo, h3) terminal

d) RURALE

F FUNZIONE AGRICOLA

- F1 - Uso agricolo aziendale
 - F1.1. abitazioni agricole: fabbricati, comprensivi degli annessi per fini residenziali (garage auto, ripostigli, lavatoio, ecc .), che soddisfano le esigenze abitative dell'Imprenditore agricolo e dell'Imprenditore agricolo a titolo principale definiti dall'art. 2135 c.c. novellato dal Decreto Legislativo n. 228/2001 nonché, dei Coltivatori Diretti di cui art. 48 della Legge 2 giugno 1961, n. 454, e all'art. 2083 del Codice Civile
 - F1.2. fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole (depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole ecc. Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini, ovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini);
- F2 - Uso agricolo complementare e/o plurimo
 - F2.1. allevamenti zootecnici (di dimensione superiore, compresi gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale fino a 200 mq.);
 - F2.2. impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo (strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse e officine per macchine agricole, etc., non appartenenti a una specifica azienda agricola);
 - F2.3. impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici: cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, frigo, etc. annessi ad aziende o consorzi che lavorano

prodotti propri, centri aziendali di servizio per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli, strutture complementari comprese le abitazioni per il personale.

- F2.4. agriturismo e turismo rurale, agri campeggi;
- F2.5. pizzerie, trattorie aziendali o tipiche, circoli;
- F2.6. impianti produttivi agro-alimentari, depositi agro-alimentari;
- F2.7. serre;
- F2.8. mercati aziendali (chiusi o aperti);
- F2.9. fiere agricole (chiusi o aperti);
- F2.10. macellerie agricole o aziendali;
- F2.11. impianti ippici, maneggi, ecc.

ARTICOLO 12 Usi esistenti e modifiche alle destinazione d'uso

12.1 Usi esistenti e frazionamenti

Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo o nel caso di edifici costruiti prima del 1967, gli usi risultanti dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L.47/85 e successive integrazioni.

12.1.1. I frazionamenti di unità immobiliari esistenti di tipo residenziale sono sempre consentiti e non determinano aumento del carico urbanistico.

12.2 Modifiche alle destinazione d'uso

Si definisce mutamento d'uso qualsiasi modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile che determina il passaggio da un uso ad un altro tra quelli elencati e raggruppati per funzioni. Esso comporta la dimostrazione della esistenza degli spazi ed aree destinati a standard, secondo la procedura di verifica del carico urbanistico, nonché la dimostrazione della sussistenza dei requisiti regolamentari, normativi e igienico-sanitari e di sicurezza richiesti per la nuova destinazione. Esso è ottenibile con o senza opere edili.

Il mutamento d'uso di un immobile deve avvenire nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse dal PUC nelle varie zone omogenee. Le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza esclusione. Sono fatte salve le limitazioni sui siti contaminati e quelle delle zone elementari del PUC. Per funzioni fino a mq 150 la modifica di destinazione d'uso non comporta carico urbanistico.

Al fine di incoraggiare la valorizzazione degli immobili esistenti nelle zone A, B, la modifica di destinazione d'uso oltre mq 150 che determinano aumento del carico urbanistico, in caso d'impossibilità al reperimento di aree a standard, è associata alla riduzione del 90% dell'indicatore della monetizzazione fissato dal RUEC.

Al fine di favorire la valorizzazione del centro storico attraverso la realizzazione di nuovi immobili nelle zone A, B con funzioni commerciali, residenziali, ecc. in caso d'impossibilità al reperimento di aree a standard, è associata alla riduzione del 70% dell'indicatore della monetizzazione fissato dal RUEC.

La valorizzazione delle aree e immobili ricadenti nelle zone A, B, C, D, E, la permanenza della popolazione e delle funzioni residenziali produttive compatibili (laboratori artigianali, attività ricettive, turistiche ed enogastronomiche) o residenziali è promossa con la maggiorazione della QST pari a 0,25 mq per ogni 1 mq di QST per gli interventi di MS, RC, RE, RU e ampliamenti o sopraelevazioni e 0,05 mq per ogni 1 mq di QST per gli interventi di NE o ampliamenti o sopraelevazione.

E' in ogni caso ammesso, fermo restando i limiti specifici delle differenziate zone omogenee del PUC, per gli interventi edilizi di ampliamento e di RE (leggera o pesante) degli immobili esistenti ricadenti nelle ZTO del PUC A, B, C, D, E, F.

E' ammesso sugli immobili esistenti ricadenti nelle ZTO del PUC A, B, C, D, E, F, fermo restando i limiti specifici delle differenziate zone omogenee del PUC, l'intervento di MO, MS, RC, RE F.

Il mutamento d'uso si definisce senza esecuzione di opere quando non è accompagnato da opere o è accompagnato da opere riconducibili alla manutenzione ordinaria o straordinaria, quest'ultima limitatamente all'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio e non comportino aumento del numero di unità immobiliari.

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 21, comma 1, del DLgs 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei Beni Culturali.

ARTICOLO 13 Verifica del carico urbanistico

Il carico urbanistico va verificato sulla base del reperimento di aree destinate a standard nella misura stabilita: dalla normativa generale urbanistica ed edilizia statale e regionale vigente, dalla normativa settoriale statale e regionale vigente applicabile ai singoli interventi, dalla normativa particolare stabilita dal PUC. Tale verifica va effettuata con riferimento all'intervento edilizio o urbanistico inerente sia alle attività esistenti che di nuova edificazione (progetto). In sede di verifica deve essere sempre assicurata la quantità maggiore di aree tra quelle ottenute applicando le normative.

Le dotazioni di parcheggi pertinenziali al servizio degli edifici si devono realizzare nell'unità edilizia o nel lotto d'intervento o in altra area prossima distante non più di m. 300 dall'edificio permanentemente asservita alle dotazioni di parcheggi pertinenziali.

La dotazione di parcheggi pertinenziali da rispettare è la seguente:

- 1- Funzioni abitative, urbane, industriali, artigianali, terziarie, commerciali, economiche, amministrative, sportive = 1 mq di parcheggio ogni 10 mq di SUL,
- 2- Funzioni ricettive, alberghiere e ristoro = 1 posto auto ogni 3 utenti.

La dotazione di parcheggi pubblici segue la normativa specifica delle funzioni o attività da realizzare.

CAPO 2.5 ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O D'INTERESSE PUBBLICO

ARTICOLO 14 Deroga edifici di interesse pubblico articolo 14 del DPR 380 del 2001

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per **edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico**, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490 (ora decreto legislativo n.42 del 2004) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente 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 articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

La realizzazione degli edifici **d'interesse pubblico o collettivo** nelle zone elementari A, B, MUB,TUC del PUC, è ammessa.

Fra le attività di interesse pubblico o collettivo già definite da norme nazionali e regionali figurano quelle di tipo alberghiero considerate di tipo produttivo dal DPR 160 del 2011.

ARTICOLO 15 Qualità delle attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico

Gli interventi edilizi e di sistemazione degli spazi aperti, di nuova costruzione, nuovo impianto, di ristrutturazione o ampliamento, devono contribuire al miglioramento complessivo della qualità dell'ambito in cui le attrezzature si inseriscono.

I progetti dovranno tenere conto del contesto per la scelta di altezze, volumi, materiali, colori degli edifici e per il sistema di relazioni con l'intorno.

La sistemazione degli spazi aperti deve garantire l'accessibilità agli utenti eliminando le barriere. Le recinzioni, ovunque sia possibile, vanno evitate.

PARTE SECONDA : DISPOSIZIONI PER LA QUALITA'

TITOLO 3. SPAZI APERTI, PUBBLICI E/O D'USO PUBBLICO

ARTICOLO 16 Rete viaria

Nelle tavole PUC è indicata la rete viaria. Per qualunque tipo di strada all'interno dell'ambito urbano è obbligatoria l'imposizione di un senso unico di marcia per i veicoli di qualsiasi genere quando la sezione stradale disponibile per il transito veicolare non superi i 2,5 ml.

ARTICOLO 17 Piste ciclabili e/o ciclopedonali

Spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette e/o ai pedoni. Le piste ciclabili e/o ciclopedonali, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m 1,50.

Le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 2,50 e devono essere separate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Per le piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico. Per le piste ciclabili in area extraurbana, allo scopo di favorire l'attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che esse diventino elemento di qualificazione e strumento di fruizione dello spazio agricolo.

Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione dovranno:

- garantire la separazione dagli altri flussi quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani;
- essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, ove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione per i ciclisti;
- individuare itinerari significativi anche utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
- prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro.

ARTICOLO 18 Parcheggi

Aree specificamente destinate alla sosta dei veicoli, caratterizzate da una dimensione tale da poter costituire attrezzature a servizio di più insediamenti. Tali aree possono essere scoperte o coperte, a raso, interrate o in elevazione.

Nelle aree per parcheggi si dovrà prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto.

Per i parcheggi a raso, ogni volta che le dimensioni lo consentano, le aree dovranno essere opportunamente alberate con specie a fogliame permanente caratterizzate da chioma ampia e folta, resistenti agli inquinamenti, poco attrattive per gli uccelli, con ramificazione ascendente e che non producano né frutti voluminosi e pesanti né sostanze imbrattanti.

Per i parcheggi interrati, la copertura deve essere progettata come superficie praticabile e spazio d'uso pubblico (parcheggio a raso, piazza, area per il gioco, area per il mercato).

ARTICOLO 19 Piazze, percorsi pedonali, verde, arredo pubblici, insegne e mezzi pubblicitari Piazze e percorsi pedonali

Per le piazze o gli spazi pedonali di progetto si deve garantire la definizione morfologica del perimetro. Devono essere previsti incrementi dei livelli di illuminazione serale per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale.

Aree a verde attrezzato

Gli interventi devono accrescere le potenzialità ecologiche.

Arredo spazi pubblici

Gli elementi di arredo urbano e di sistemazioni esterna devono rispondere a requisiti formali e di decoro dell'ambiente, senza costituire intralcio o pericolo per la circolazione pedonale.

Insegne e mezzi pubblicitari

La collocazione di insegne, cartelli, segnalazioni o fonti luminose e simili deve ottemperare alle prescrizioni e norme del Codice della Strada e relativi regolamenti applicativi. Le mostre, vetrine, bacheche e simili non devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni e non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio per oltre 10 cm (nelle zone A1 e A2, è ammessa la loro installazione soltanto nell'ambito dei vani porta esistenti, senza alcun aggetto dal filo del fabbricato).

È consentito apporre insegna a bandiera di sporgenza massima non superiore a ml 1,00 e comunque non superiore alla larghezza del marciapiede diminuita di 50 cm, con il punto più basso posto a non meno di ml 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede e comunque nei tessuti storici.

L'installazione di tende aggettanti sullo spazio pubblico è consentito nelle strade o piazze con marciapiede. L'aggetto non può oltrepassare il limite di 50 cm dal ciglio del marciapiede.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, anche relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore ed eventuale decorazione omogenee.

ARTICOLO 20 Chioschi

Fatte salve le norme del Codice della Strada, Chioschi ed edicole anche provvisori situate su spazi pubblici devono corrispondere a criteri di decoro urbano e armonizzazione dell'ambiente e non rappresentare ostacolo alla circolazione. Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito il provvedimento di assenso del Comune. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati.

TITOLO 4. SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA PRIVATA

ARTICOLO 21 Spazi scoperti edifici, giardini e parchi privati

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni, sia pure a carattere precario. Detti distacchi devono essere sistemati in prevalenza a verde. Sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati o parcheggi e sistemazioni pedonali.

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare e curare la vegetazione esistente e gli alberi di alto e medio fusto, gli arbusti.

ARTICOLO 22 Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti strade e piazze aperte al pubblico transito possono essere delimitate mediante recinzioni, le quali devono avere aspetto decoroso e consono all'ambiente, nonché rispettare le norme del PUC e RUEC e quelle del TU del codice della strada.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello, in buone condizioni di visibilità, fuori della sede stradale.

Nelle aree agricole sono ammesse recinzioni solo con siepi, muretti a secco o a malta, tufo, pietre, ecc. in corrispondenza dei limiti di proprietà o dell'area edificata. Sono vietati i blocchetti di cemento, i mattoni, il cemento armato a faccia vista. Gli eventuali muri o muretti in c.a. vanno rivestiti con pietra locale.

ARTICOLO 23 Accesso di veicoli dallo spazio pubblico allo spazio degli edifici

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili.

Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

È concessa a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale l'apertura nella cordonatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:

- la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a ml 4,50 né superiore a ml 6,50;
- la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 ml, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
- la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 ml e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1 ml;
- la distanza da eventuali uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema etc.) non deve essere inferiore a ml 10 misurata fra gli stipiti più vicini; in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità ai conducenti anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

- rampe antidrucciolevoli con scanalature per il deflusso delle acque, di idoneo tracciato e pendenza (non superiore al 20% se rettilinee, non superiore al 15% negli altri casi), dotate al margine di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni cono senza carrelli, munite di corrimano ad un'altezza di 0,90 ml;
- tratti in piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno 3,50 ml, per il collegamento con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni alla quota della pubblica via.

Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o simili, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.

ARTICOLO 24 Realizzazione di parcheggi pertinenziali

Ai sensi della Legge 122/1989 è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati nel sottosuolo o al piano terra di edifici esistenti, anche in deroga e secondo le limitazioni delle leggi nazionali e regionali.

Il soprassuolo delle aree libere private, interessate dalla realizzazione di parcheggi laddove esplicito interesse pubblico (FZ), può essere ceduto al Comune per integrare l'offerta di spazi per attrezzature pubbliche. In questo caso la sistemazione del soprassuolo e i relativi obblighi sono oggetto di convenzione con il Comune.

ARTICOLO 25 Indicatori, targhe e altri apparecchi, numeri civici

L'Amministrazione Comunale può applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni: targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche, cartelli per

segnalazioni stradali, piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc., mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie, cartelli segnalatori dei servizi statali di PP. TT, telefoni, monopolio e simili, orologi elettrici, sostegni per i fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali, numeri civici.

Le targhe, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile. L'installazione non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori deve darne avviso al Sindaco, o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate è a carico degli enti o aziende installatori.

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a cura e spese del proprietario (al quale spetta anche l'attuazione di eventuali variazioni, a lui debitamente notificate).

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 2 ml a 2,5 ml e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, gli indicatori assegnatigli.

In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne. L'impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

TITOLO 5. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

ARTICOLO 26 Le costruzioni

È ammessa, la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a serre, stenditoi etc. con caratteristiche di volumi tecnici.

ARTICOLO 27 Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili principali quelli in cui si svolge in modo prevalente la vita familiare, lavorativa e/o sociale degli individui.

I locali principali sono suddivisi in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende: soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto poste in edifici di abitazione sia individuali che condominiali, alloggi mono stanza, uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici e simili.

La categoria A2 comprende: negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, sale da spettacolo, palestre e simili, laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri, officine meccaniche, laboratori artigianali o industriali, cucine collettive e simili, parti di autorimesse non destinate al solo parcheggio delle auto, ma anche a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite, magazzini, depositi e archivi dove la permanenza di persone sia prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

I locali accessori si articolano in tre categorie: S1, S2, S3.

La categoria S1 comprende: servizi igienici e bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

La categoria S2 comprende: scale che colleghino più di due piani, corridoi e disimpegni comunicanti quando superino i 12 mq di superficie o gli 8 ml di lunghezza, magazzini e depositi in genere, autorimesse di solo posteggio, locali destinati a macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza, lavanderie e stenditoi, stalle, porcilaie e simili.

La categoria S3 comprende: disimpegni inferiori a 12 mq, ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq, vani scale colleganti soltanto due piani, locali destinati a macchinari con funzionamento automatico. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

ARTICOLO 28 Caratteristiche locali e alloggi, sottotetti e soppalchi, piani interrati, piani abitabili seminterrati, elementi aggettanti

Negli edifici di abitazione, (per gli edifici o locali con destinazioni diverse valgono i regolamenti e leggi specifici), le caratteristiche dei locali debbono osservare le seguenti prescrizioni:

Altezza minima interna utile

a) nei locali di categoria A1 non deve essere inferiore a 2,70 ml, nel caso di soffitti inclinati o misti o di sottotetti tale valore minimo si riferisce all'altezza media dei locali.

b) nei locali di categoria A2 di nuova realizzazione non deve essere inferiore a 3,50 ml, salvo deroghe e prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici. Per i locali di categoria A2 esistenti si ammette un'altezza netta inferiore secondo le prescrizioni dell'ASL.

c) nei locali classificati S1, S2 e S3 (con esclusione di scale, magazzini, lavanderie e stenditoi, stalle, porcilaie e simili) non deve essere inferiore a 2,40 ml, salvo diverse prescrizioni di leggi e/o regolamenti specifici;

d) per le piccole aziende agricole con SUL non maggiore di mq 200 e che trasformano prodotti propri (agricoli, latte, apicoltura) è consentito che i locali di trasformazione, punti vendita e/o degustazione abbiano un'altezza interna netta media non inferiore a m. 3 e a condizione che l'altezza minima interna non sia inferiore a m. 2,5.

Superfici minime e caratteristiche

Tutti i locali di categoria A1 devono avere una superficie non inferiore a mq 9. I locali adibiti a stanza da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 per due persone. I locali adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una superficie minima pari a mq 14. Le cucine devono avere una superficie non inferiore a mq 6;

I locali di categoria S devono avere dimensioni minime corrispondenti alle necessità funzionali, nel rispetto delle leggi e/o regolamenti specifici. I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino all'altezza minima di ml 1,50 realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Illuminazione ed aerazione

I locali rientranti nelle categorie A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale direttamente da spazi scoperti, adeguate alle destinazioni d'uso. I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente; l'ampiezza delle finestre deve essere tale da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%; la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile;

Per i locali di categoria A2 valgono le stesse prescrizioni dei locali A1, salvo prescrizioni più restrittive di leggi e/o regolamenti specifici;

I locali di categoria S, tranne le centrali termiche, possono ricavare aria e luce dall'esterno anche da cavedi. I locali di categoria S1 possono essere forniti di impianto di aspirazione forzata per il ricambio d'aria; anche i locali di categoria S3 possono essere ventilati artificialmente con impianti opportunamente dimensionati.

Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio di soggiorno.

In alloggi di modeste dimensioni, o in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestra propria, di dimensione volumetrica non inferiore a mc. 15, che si aprano su uno spazio di soggiorno o pranzo avente una volumetria non inferiore a mc. 26 purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

L'alloggio mono stanza deve avere una superficie utile comprensiva dei servizi non inferiore a mq 28, se per una persona, e a mq 38, se per due persone.

Piani interrati

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A. Fanno eccezione i piani interrati degli edifici esistenti alla data di approvazione del RUEC previo parere favorevole dell'ASL.

I piani interrati possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 (escluse stalle,porcilaie e simili) e/o S3 a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un ricambio d'aria sicuro ed adeguato mediante impianti d'aerazione forzata opportunamente dimensionati, fermo restando il rispetto di tutte le norme vigenti in rapporto alle specifiche destinazioni.

ARTICOLO 29 Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici da esse emergenti devono considerarsi elemento architettonico di conclusione dell'edificio, da coordinare con gli elementi e materiali dei prospetti.

Le coperture devono esser munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali per il convogliamento delle stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante.

Qualora le pluviali, nella parte del basamento, siano esterne al fabbricato, devono essere realizzate in materiale indeformabile per un'altezza minima di ml 3,00.

In tale sistema di deflusso delle acque meteoriche è assolutamente vietato immettere acque nere o luride.

ARTICOLO 30 Accesso e fruibilità da parte delle persone diversamente abili

Le costruzioni devono garantire l'accesso alle persone fisicamente impedito nelle loro capacità motorie, visive e uditive.

TITOLO 6. DISPOSIZIONI VARIE

ARTICOLO 31 Installazione a tempo determinato di strutture provvisorie

L'installazione di strutture tipo chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari, di ristoro o bibite e simili, etc.) o di tendoni per spettacoli, rappresentazioni o manifestazioni o di strutture gonfiabili per la copertura di impianti sportivi o ricreativi e simili, è soggetta ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale anche se tali strutture vengono allestite su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata a tempo determinato, per un periodo congruo con il tipo di installazione e destinazione, sentito il parere dell'Ufficio tecnico e la commissione edilizia e con il nulla osta della ASL competente.

L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di impegno a rimuovere la struttura a proprie cura e spese in caso non venga rinnovata alla scadenza l'autorizzazione stessa. L'Amministrazione può prescrivere l'osservanza di particolari cautele o criteri progettuali e/o esecutivi.

ARTICOLO 32 Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi temporanei su aree scoperte di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibili da strade o spazi di uso pubblico sono vietati nelle zone destinate dal PUC alla residenza, alle attrezzature e/o ai servizi; gli impianti di demolizione di auto e relativi depositi sono esclusi dalle zone agricole; detti depositi temporanei e detti impianti sono invece ammissibili previo nulla osta della ASL nelle zone a destinazione industriale o artigianale.

ARTICOLO 33 Occupazione di suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o del sottosuolo pubblico è consentita previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale quando essa la ritenga compatibile con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per infiggere pali di qualunque dimensione, immettere o restaurare condutture o per qualunque altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 34 Discariche di rottami e simili

L'apertura di discariche di materiali solidi inorganici (relitti, rottami, cascami etc.) o l'accumulo anche temporaneo di essi su suolo pubblico o privato sono soggetti ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

L'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, mediante adeguato studio idrogeologico eseguito da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, circa l'assenza di pericolo per l'inquinamento di acque superficiali o sotterranee e la garanzia dei previsti materiali di copertura.

ARTICOLO 35 Chiusura di aree edificabili e cave

L'Amministrazione Comunale può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree in edificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 ml e non superiore a 3 ml e aspetto decoroso.

Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro. In caso di mancata ottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

ARTICOLO 36 Trivellazione ed escavazione di pozzi

La trivellazione o l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde idriche sotterranee è soggetta ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, previe autorizzazioni o nulla osta.

L'autorizzazione può essere condizionata ad uno studio idrogeologico adeguato, da condurre a cura e spese del Comune se relativo all'apertura di pozzi per uso domestico o agricolo e riguardante l'intero territorio comunale, a cura del Comune e a spese del richiedente se relativo a prelievi a fini industriali. Nessuna autorizzazione può essere concessa nel raggio di 400 metri da impianti di captazione di acquedotti o da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nella autorizzazione possono essere stabilite prescrizioni e limiti circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi ed i criteri di misurazione o di valutazione, i mezzi tecnici che dovranno essere impiegati per l'estrazione, l'installazione di apparecchiature o strumenti di monitoraggio.

Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti obblighi: permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione qualora dovesse essere disposta, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una forte diminuzione della relativa portata.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficio tecnico senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento qualora: si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio; il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale o delle sorgenti soggette a pubblico uso; il pozzo risulti inquinato.

È vietato, senza esplicita e specifica autorizzazione del Comune, utilizzare a fini irrigui o industriali l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

ARTICOLO 37 Opere cimiteriali

Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria. Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia (tombe, edicole, ecc.) è richiesto il permesso di costruire gratuito.

TITOLO 7. DISPOSIZIONI PER LE AREE NATURALI

ARTICOLO 38 Il territorio rurale

La tutela delle aree naturali costituisce obiettivo di interesse pubblico. La tutela si esplica attraverso interventi di conservazione, miglioramento e promozione delle aree.

Gli interventi consentiti devono tendere a conseguire elevati livelli di qualità delle aree anche attraverso opere di sistemazione o di riqualificazione secondo le tecniche della bio-ingegneria e l'eliminazione di elementi di degrado (discariche, rifiuti, sostanze nocive, impianti tecnici in disuso, vegetazioni infestanti, ecc.).

Gli atti della componente strutturale del PUC costituiscono la metodologia per gli interventi.

I requisiti ambientali possono intendersi soddisfatti se si raggiungono i seguenti obiettivi: consolidamento del sottosuolo e suolo, regimentazione delle acque.

E' vietato modificare le quote dei terreni limitrofi ai canali di raccolta delle acque pluviali che dovranno essere mantenuti dall'ente proprietario in condizioni di perfetta efficienza.

Le cave in disuso devono essere oggetto di consolidamento con murature dello stesso materiale. L'impianto di vegetazione deve essere attentamente studiato non solo al fine del consolidamento, evitando essenze con impianti radicali dirompenti, anche in relazione alla ricostituzione del paesaggio naturale, facendo ricorso ad essenze tipiche della macchia mediterranea sulla base di un progetto organico di impianto vegetale.

Le cave a fossa possono essere riempite con materiali inerti e terreni vegetali, previa indagine di raccolta e deflusso delle acque meteoriche e sotterranee.

I pozzi in disuso devono essere chiusi e impermeabilizzati per evitare inquinamento delle acque sotterranee.

Le opere di servizio dell'attività, quali palificate, tutori, pensiline, staccionate e pergolati, devono essere realizzate in legno o materiale ecocompatibile.

Le recinzioni potranno essere realizzate con filo metallico e pali in legno o materiale ecocompatibile ovvero con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo.

Le vasche di accumulo dell'acqua piovana e/o acque emunte dalle falde dovranno essere realizzate esclusivamente in terra battuta ed impermeabilizzate, se necessario, con materiali naturali (argilla) oppure, se non reperibile, con film di materiale sintetico.

Le piantumazioni di pregio devono essere conservate in sito e, laddove necessario, essere oggetto di interventi di restauro fitologico.

Sono oggetto di tutela le aree di pertinenza delle alberature ad alto fusto relative sia all'apparato radicale che a quello aereo, per una circonferenza, misurata dal centro teorico del tronco dell'albero (ad 1,00 m dal colletto), pari a 8 volte il diametro del tronco in quel punto.

In tali aree è vietato modificare la permeabilità con pavimentazioni o altre opere, depositare materiali di risulta, inquinare con scarichi di acque, effettuare ricarichi superficiali di terreno o materiale organico di spessore maggiore di cm 20.

L'eventuale necessità di abbattimento di essenze pregiate dovrà essere documentata ed autorizzata previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

In generale le pavimentazioni (cortili, strade vicinali, aree di pertinenza, piazzali, ecc.) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche; sono escluse le pavimentazioni impermeabilizzanti (bituminose, cementizie, ecc.) e le cunette in cemento.

E' vietata la realizzazione di rimboschimenti con specie esotiche.

E' vietato eliminare o modificare la vegetazione arbustiva ed arborea delimitante i campi. E' sempre vietata la trasformazione dei boschi distrutti o danneggiati dal fuoco. Per un periodo di 10 anni dall'evento distruttivo o di danneggiamento, non è consentita la realizzazione di piste forestali d'iniziativa privata, se non strettamente necessarie agli interventi di ricostituzione della copertura forestale.

Negli interventi di ingegneria naturalistica devono essere utilizzati esclusivamente individui e materiali vegetali di certificata origine e provenienza da ecotipi locali, per i quali sia sicura l'appartenenza al patrimonio delle risorse genetiche autoctone.

ARTICOLO 39 Modifiche del terreno, divieti, bruciamenti delle stoppie

Non sono consentiti i lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, e non connessi ad interventi edilizi.

Ogni intervento di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione di percorsi, ecc. dovrà essere effettuato utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica avendo cura, ove esistenti, della conservazione, manutenzione e/o ricostruzione dei muri a secco.

È vietato l'impiego di Organismi Geneticamente Modificati (OGM), ovvero l'utilizzo di materiale genetico di piante, animali, microrganismi, cellule e altre unità biologiche che sia stato alterato con metodi diversi da quelli della riproduzione o della ricombinazione naturale.

È vietata la lavorazione dei suoli che possa modificare le tipologie tipiche delle sistemazioni agrarie delle superfici.

E' vietato eseguire lavorazioni che possano accelerare o provocare fenomeni di dissesto e di erosione nonché aprire o mantenere depositi a cielo aperto di materiali diversi da quelli connessi all'esercizio delle tradizionali attività agro- silvo- pastorali.

E' vietato alterare l'architettura tipica dei fontanili e degli abbeveratoi, anche se in disuso; al loro intorno è vietato qualsiasi opera di trasformazione edilizia entro una fascia di 50 m dal perimetro esterno di tali manufatti.

E' vietato modificare opere di irrigazione, manufatti idraulici e di bonifica anche se in disuso caratterizzati da particolari tecniche e maestria di costruzione.

Il bruciamento di stoppie e di altri residui vegetali derivanti da pratiche agro – silvo - pastorali, è consentito unicamente al di fuori dei periodi in cui vige lo stato di pericolosità per lo sviluppo degli incendi boschivi - quando la distanza dal bosco superi i 100 m.

Il luogo dove avviene il bruciamento deve essere circoscritto ed isolato con mezzi efficaci ed idonei ad arrestare il fuoco in ogni momento dell'operazione.

Durante il bruciamento e fino al totale esaurimento della combustione, è fatto obbligo agli interessati di essere costantemente presenti sul luogo, con personale sufficiente nel numero e dotato di mezzi idonei al controllo e all'eventuale spegnimento delle fiamme.

ARTICOLO 40 Edifici in Zona Agricola, spazi aperti di pertinenza

I requisiti di agibilità sono obbligatori anche per le costruzioni residenziali da realizzare in zona agricola. Sono fatte salve le norme sanitarie vigenti per le aziende agricole, e in materia di rifiuti e scarichi.

Sono ammesse recinzioni realizzate in legno o materiale ecocompatibile.

In caso di intercettazione di sentieri e/o percorsi dovranno essere previsti idonei varchi e/o attraversamenti.

Le aree esterne ai fabbricati possono essere pavimentate con pietre locali, tufo, ecc. posate a secco direttamente sul terreno, con ghiaia o con il ricorso a conglomerati di terre rinforzate; va escluso l'uso di conglomerati cementizi.

E' possibile realizzare piste in terra battuta per l'attraversamento dei fondi; dette piste, di larghezza non superiore a m. 2,50, non devono alterare l'orografia dei luoghi né l'assetto idrogeologico.

ARTICOLO 41 Case, ricoveri per animali, capanni per attrezzi agricoli

Si definisce casa rurale o colonica una costruzione destinata ad abitazione per il normale funzionamento dell'azienda agricola e provvista dei servizi necessari inerenti a quest'ultima. La parte adibita ad abitazione delle costruzioni rurali è soggetta alle norme dei fabbricati di civile abitazione del RUEC.

Negli edifici di nuova costruzione i locali di ricovero per animali dovranno essere collocati in edifici a se stanti e separati dai locali di abitazione.

Gli interventi edilizi, devono rispettare i caratteri tipologico - costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, ecc.).

In particolare è prescritto:

- a) salvaguardare la natura agricola dei suoli e il loro carattere;
- b) riproporre le tipologie storiche degli insediamenti agricoli e della casa rurale compreso i tetti e gli elementi di finitura che dovranno essere tradizionali (intonaco, laterizi, pietra a faccia vista, infissi di legno e persiane alla romana);
- c) ridurre i movimenti di terra, scavo o di riporto, privilegiando tipologie edilizie che secondino l'andamento naturale del terreno;
- d) rendere visibile la distinzione tra la casa rurale e i suoi annessi;
- e) porre particolare cura nella scelta dei colori dei materiali di finitura del fabbricato per un suo armonico inserimento nel paesaggio rurale;
- f) ridurre l'impatto ambientale;
- g) preferire pavimentazioni naturali permeabili.

La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad idoneo atto autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione comunale previo parere dell'Azienda ASL.

Nelle aree urbanizzate è vietata la realizzazione di stalle, di scuderie, di allevamenti di animali da cortile e da affezione.

I locali adibiti a ricovero per gli animali, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, dotati di sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori. Tali locali devono avere approvvigionamento di acqua potabile, devono essere agevolmente pulibili e disinfestabili.

I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e quando non abbiano pavimento impermeabile devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.

Tutti i locali di ricovero per gli animali devono avere superfici finestrate per l'illuminazione pari a 1/10 della superficie del pavimento se a parete e pari a 1/14 se sulla copertura; tali finestre dovranno essere apribili per almeno 2/3 della superficie.

Requisiti particolari per i locali destinati al ricovero degli animali:

- a) Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, inclinata al fine di facilitare la pulizia e dotata di idonei scoli.
- b) Le porcilaie devono essere realizzate in muratura e situate ad una distanza minima di m. 50,00 dalle abitazioni e dalle strade; le mangiatoie e i pavimenti devono essere realizzati in materiali impermeabili. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta.
- c) I pollai e le conigliaie devono essere mantenuti puliti, in modo tale da evitare dispersione o sollevamento di materiale diverso.

Stalle, scuderie, allevamenti di animali da cortile e da affezione dovranno essere provviste di idonee letamai. I letamai devono avere la capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverabili nelle stalle in modo da permettere l'accoglimento della quantità di letame prodotto in quattro mesi. Devono essere realizzate in materiali resistenti ed impermeabili, dotate di pozzetti a tenuta per i liquidi. La distanza dei letamai dalle case di abitazione, dalle strade, ecc. non dovrà essere inferiore a m. 50,00.

I capanni per il ricovero degli attrezzi agricoli sono considerati pertinenze agricole.

ARTICOLO 42 Aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano.

Al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, o per il consumo diretto, è individuata una zona di tutela assoluta pari a m 100 costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni e da una zona di rispetto pari a m 200 costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta.

Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;

- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

ARTICOLO 43 Scarichi

In ogni casa rurale, anche esistente, si deve provvedere al regolare allontanamento delle acque meteoriche dalle vicinanze della casa medesima.

I cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti e annessi alle case rurali, devono essere provvisti di scolo atto ad evitare ristagni in prossimità della casa.

Le concimaie ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami derivanti dalle attività devono essere realizzati con materiale impermeabile a doppia tenuta, rispettare le norme previste in materia e opportunamente segnalati e recintati.

Le acque reflue provenienti dagli scarichi civili, in assenza di recapiti in una pubblica fogna, devono essere convogliati in fossa settica a tenuta, tipo vasca IMHOFF, opportunamente dimensionata e periodicamente soggetta a svuotamento secondo le norme vigenti.

ARTICOLO 44 Rifiuti solidi

Deve essere rispettato quanto previsto dalla normativa vigente.

TITOLO 8. DISPOSIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI STORICI

ARTICOLO 45 Materiali di finitura

- ❖ Nella zona **A1** configurante Sito di Antica Formazione non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici che conformano l'impianto.

Nelle unità di intervento sottoposte a MO, MS, restauro, risanamento conservativo, le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni.

- ❖ Nelle unità di intervento delle zone **A2, A3** (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzione, ecc.) le densità edilizie non devono superare quelle esistenti. Le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni.
- ❖ Negli interventi di restauro delle unità d'intervento delle zone **A1, A2, A3** è consentita la demolizione e ricostruzione di parti accessorie deteriorate anche con sistemi costruttivi diversi, a condizione che la tipologia formale e i materiali di finitura siano compatibili con quelli del fabbricato principale.

Le superfetazioni e integrazioni volumetriche incongrue: tettoie, ecc. vanno rimossi.

E' consentito il riutilizzo dei sottotetti per funzioni abitative o accessorie, il frazionamento e/o accorpamento delle unità immobiliari.

- ❖ Gli interventi sul costruito delle unità d'intervento delle zone **A1, A2, A3** sono legati a quelli sugli spazi non costruiti con progetto unitario (aree di cortili d'interesse storico e aree di pertinenza degli immobili, orti e giardini).

Le aree configuranti giardini privati prospicienti le unità edilizie dichiarate d'interesse culturale possono essere destinati a parco di uso pubblico, convenzionando con il comune uso e utilizzo.

- ❖ Nelle unità d'intervento delle zone **A1, A2, A3** non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali. In particolare dovrà escludersi l'uso di intonaci a malta di cemento o plastici, rivestimenti di qualsiasi materiale.

Le chiusure esterne con avvolgibili in metallo sono consentite solo per i negozi esistenti. Nel consolidamento è da preferire l'uso di pietra di tufo per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti.

L'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, è consentito in sostituzione di preesistenti solai di legno, e mai in sostituzione di archi e volte in muratura.

- ❖ Nelle unità d'intervento delle zone **A1, A2, A3** è ammesso l'adeguamento dei prospetti, e l'adeguamento tecnologico, quali contatori, ecc., che non devono incidere sulla coerenza dell'impianto architettonico e visivo.
- ❖ Nelle unità d'intervento delle zone **A3** è ammessa l'eliminazione di capannoni e depositi con trasferimento delle accertate consistenze volumetriche.
- ❖ Sono compatibili con le caratteristiche di zona **A1, A2, A3** le seguenti funzioni:
 - residenza permanente e residenza turistica;
 - di tipo diffusivo, commerciali al dettaglio, esercizi pubblici;
 - artigianali compatibili con gli usi residenziali (rumore, traffico, inquinamento);

- turistiche, ricettive, pararicettive, alberghiere, extralberghiere, sanitarie, museali, formative, di promozione dei prodotti (cantine, ecc.);
- attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico;
- ❖ Non è compatibile l'uso di stalle. Le eventuali stalle dismesse possono essere oggetto di riutilizzo attraverso interventi di recupero.
- ❖ In tutti gli interventi nella zona A vanno applicate le seguenti prescrizioni concernenti l'uso dei materiali di finitura:
 - a) sono compatibili infissi esterni in legno, ferro o alluminio graffiati, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato;
 - b) sono compatibili gli intonaci esterni eseguiti con le tecniche tradizionali o con intonaco di malta fine bastarda, con l'esclusione di materiali a base di resine sintetiche;
 - c) grondaie, pluviali, doccioni e canne fumarie vanno eseguite in rame autossidante;
 - d) sono compatibili ringhiere e corrimano, grate e cancelli in ferro battuto o lavorato;
 - e) sono vietati i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltici;
 - f) le canalizzazioni e gli impianti tecnici devono essere collocati sotto traccia. Va programmata la separazione del ciclo delle acque, bianche e nere, ed il riciclaggio delle acque bianche finalizzato a consolidare l'ecologia ambientale (all'irrigazione del verde, privato o pubblico).
- ❖ La condotta di adduzione dalla quale sono diramate le condotte montanti principali e la rete di distribuzione del gas, deve essere ubicata in corrispondenza di cavedi, cortili interni, facciate secondarie, ovvero angoli nascosti dell'edificio.

PARTE TERZA: DISPOSIZIONI PROCEDURALI

TITOLO 9. UFFICI E ORGANI PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO

ARTICOLO 46 Competenze dei Settori comunali

Le attività del Comune sono improntate al principio di cooperazione, attraverso lo scambio di informazioni e documenti tra Settori e Uffici, nel rispetto delle competenze, tempi fissati dalla legge e dal RUEC.

Il Settore Urbanistico è la struttura comunale competente nei procedimenti urbanistico, edilizi, vigilanza e controllo. Restano di competenza le funzioni di indirizzo e di raccordo con gli altri Settori comunali, circa l'interpretazione delle norme del presente Regolamento, fermo restando che nei casi controversi l'interpretazione data dalla Giunta Municipale previo parere dei progettisti avrà valore di interpretazione autentica.

ARTICOLO 47 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

Ai sensi dell'art. 1 del Regolamento n.5/2011 è istituito il SUE per gli adempimenti e procedimenti edilizi.

Al SUE sono affidati i compiti di cui al comma 2 dell'art. 5 del DPR 380/2001.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, il SUE acquisisce direttamente o attraverso conferenza di servizi, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente, i relativi pareri

Il verbale definitivo della Conferenza dei Servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile dello SUE. Lo SUE è competente, nelle medesime materie trattate, alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi vi abbia interesse ai sensi dell'art.22 e seguenti della Legge n.241/90.

ARTICOLO 48 Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

Il SUAP disciplinato dal DPR 160/2010 è una struttura competente per i procedimenti amministrativi concernenti la localizzazione, realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione, riconversione, di impianti produttivi di beni e servizi, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, sede degli impianti.

Rientrano fra gli impianti produttivi, di competenza dello SU, quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse la attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni. Le funzioni, l'organizzazione ed i procedimenti amministrativi che fanno capo al SUAP sono quelli definiti dal DPR 160/2010.

ARTICOLO 49 Responsabile del Procedimento (RUP)

Il RUP ispira la propria attività al rispetto dei seguenti principi:

- principio di partecipazione, coinvolgendo l'interessato e/o gli interessati al procedimento amministrativo;
- principio di collaborazione, nella fase dell'iniziativa;
- principio del contraddittorio, nella fase di valutazione della proposta di intervento;
- principio di assistenza al promotore dell'iniziativa.

Il RUP dà conto di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi, o soggetti rappresentanti i cosiddetti interessi diffusi, abbiano prodotto; dirige e coordina l'istruttoria; svolge le funzioni di indirizzo dell'attività delle ulteriori strutture comunali coinvolte nel procedimento, accerta d'ufficio i fatti, disponendo il compimento di tutti gli atti necessari adottando ogni misura per il sollecito svolgimento dell'istruttoria.

Dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti, e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi settori comunali proposti. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà funzionalmente sovraordinate.

In ogni caso, la partecipazione dei vari settori dell'Amministrazione coinvolti nell'istruttoria, anche a mezzo di apposita Conferenza di Servizi, deve intendersi obbligatoria.

Ove il sollecito svolgimento dell'istruttoria venisse in qualsiasi modo ritardato da ingiustificati rifiuti frapposti dai Responsabili degli altri settori interessati, il Responsabile del procedimento ne dà comunicazione al proprio dirigente apicale, il quale avoca a sé la competenza a pronunciarsi sugli aspetti istruttori ancora da definire.

Il RUP, entro il termine perentorio e le modalità di cui alle leggi statali e regionali vigenti, verifica che la documentazione e gli elaborati presentati siano quelli previsti nel RUEC e sottoscritti da tecnico abilitato e committente.

Ai fini del rilascio del PdC, il RUP esamina, in ordine cronologico di presentazione, la documentazione e gli elaborati progettuali e dichiarazioni, compila la relazione istruttoria nella quale esplicita :

- le previsioni dello strumento urbanistico vigente o di eventuali piani attuativi;
- la presenza di vincoli storici, ambientali, di rispetto o di altro tipo;
- la classificazione oggettiva dell'intervento in rapporto alle definizioni del RUEC;
- l'acquisizione dei pareri;
- la qualificazione dell'intervento e la conformità al RUEC, allo strumento urbanistico vigente, alle norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Il RUP richiede l'iscrizione del progetto all'ordine del giorno della Commissione edilizia per il parere.

Qualora questa non si esprima entro cinquanta giorni dalla presentazione della domanda, entro il termine perentorio di dieci giorni, dalla scadenza dei sessanta giorni il RUP è tenuto comunque a formulare la proposta motivata ed a redigere una relazione scritta al dirigente competente per materia, indicando le risultanze dell'istruttoria e le proprie valutazioni circa la conformità del progetto alle previsioni degli strumenti urbanistici e alle norme che regolano lo svolgimento delle attività edilizie, nonché i motivi per i quali il termine dei sessanta giorni non è stato eventualmente rispettato.

Il RUP, nel caso non sia stato acquisito il parere, pur dovuto, della Commissione Edilizia deve motivare esaurientemente tale circostanza.

ARTICOLO 50 Commissione edilizia (CE)

50.1 Compiti

La **Commissione Edilizia, nel caso venga istituita**, esprime parere non vincolante su tutte le opere private per le quali è fatto obbligo di richiedere il Permesso di Costruire, e sulle opere pubbliche qualora richiesto. La CE è chiamata ad esprimersi anche per le opere sottoposte a DIA entro il termine di venti giorni dalla presentazione della domanda.

La CE in campo urbanistico esprime il parere sugli strumenti attuativi del PUC e loro varianti.

La verifica della conformità del progetto alla strumentazione urbanistica demandata alla struttura tecnico amministrativa comunale, non rientra tra le attribuzioni della CE.

L'ambito di competenza è la qualità progettuale, gli aspetti qualitativi, formali, compositivi ed architettonici, e d'inserimento del progetto nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico. La valutazione esercitata deve essere adeguatamente argomentata.

Il parere della CE occorre anche per l'annullamento d'ufficio del permesso di costruire, e può essere richiesto per l'interpretazione delle norme di attuazione dei piani urbanistici e delle altre norme riguardanti l'edilizia.

50.2 Composizione e nomina

La Commissione Edilizia è composta da **membri esperti** nominati dalla Giunta Comunale. Hanno diritto di voto i soli membri che non partecipano in nessuna forma al procedimento che porta al rilascio dell'atto. Il Presidente è rappresentato dal Dirigente del Settore o suo delegato. Il Presidente convoca e presiede la Commissione.

Sono membri esperti con diritto di voto: numero 3 tecnici (di cui un architetto) scelta da un elenco previo avviso pubblico;

Tutti i membri con diritto di voto sono nominati dalla Giunta Comunale. Durano in carica tre anni e non oltre il mandato della giunta che li ha nominati e rimangono in carica fino alla nomina dei nuovi membri.

Non possono far parte della CE i consiglieri comunali, assessori, il Sindaco, i rappresentanti di organi o istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia. Possono essere nominati membri esperti dipendenti delle amministrazioni purché non in contrasto di interessi e/o impegnati in procedure collegate ai procedimenti. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente gli ascendenti ed i discendenti e gli affini fino al 4° grado nonché i collaterali fino al 3° grado.

Partecipano ai lavori della Commissione: Dirigenti e/o funzionari del Comune, Dirigenti o funzionari del Comune di altri enti, qualora la loro presenza sia richiesta dal Presidente in relazione ad una più completa illustrazione di particolari pratiche da trattare; i RUP, qualora la loro presenza sia richiesta dal Presidente, con il compito di illustrare il progetto, il parere, l'attestazione, ecc.; il segretario verbalizzante, scelto tra i dipendenti del Settore e designato dal Presidente.

I componenti della CE che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono dalla carica. La decadenza è dichiarata dal Presidente e contestualmente la Giunta Comunale procede alla sostituzione per il solo periodo residuo del mandato. Analogamente si provvede in caso di dimissioni volontarie dalla carica o di decesso.

50.3. Funzionamento

La CE si riunisce presso il Settore, in sedute ordinarie e straordinarie. Le sedute ordinarie si tengono settimanalmente ed il giorno e l'orario di convocazione di dette sedute è fissato dal Presidente all'inizio di ciascun mandato e comunicato per scritto a tutti i membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute. La CE può essere convocata in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

La convocazione delle sedute straordinarie deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire di norma ai membri della Commissione, nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute, almeno tre giorni prima della data stabilita per la seduta, unitamente all'ordine del giorno contenente l'indicazione delle pratiche sottoposte al suo esame. Il Presidente può convocare la Commissione anche a mezzo telefono, fax, telegramma o posta elettronica.

L'ordine del giorno delle sedute è stilato dal Responsabile del settore, su richiesta di iscrizione da parte dei tecnici istruttori RUP. Esso, unitamente a tutte le pratiche iscritte all'ordine del giorno comprensive delle istruttorie svolte dai RUP, deve essere a disposizione dei commissari fin da tutta la giornata antecedente quella nella quale si svolge la CE.

Le riunioni della CE sono valide se è presente il Presidente e se intervengono la metà più uno dei suoi componenti. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione. I pareri vengono resi a maggioranza dei voti dei componenti presenti aventi diritto di voto.

Tutti i pareri della Commissione devono essere adeguatamente motivati.

Il componente della Commissione Edilizia che sia autore di un progetto o comunque si trovi in conflitto di interessi in ragione di rapporti professionali e/o di parentela con l'autore o il committente del progetto stesso, non può presenziare al suo esame e deve allontanarsi dalla seduta al momento della sua valutazione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

Il componente di Commissione avente diritto di voto che abbia partecipato alla votazione su un progetto non potrà avere incarichi relativi al medesimo progetto per un anno a partire dalla data del parere espresso.

Il Presidente, sentita la Commissione, ha facoltà di ammettere alle sue adunanze il professionista autore del progetto, per avere chiarimenti sullo stesso. Il progettista deve comunque allontanarsi prima dell'inizio della lettura della relazione istruttoria da parte del RUP e dell'inizio della discussione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario.

Il verbale riporta i pareri espressi sui singoli progetti sottoposti all'esame della Commissione, le motivazioni dei voti contrari sul parere, il nominativo degli astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito

registro a cura del segretario della stessa. Il parere espresso dalla CE deve essere riportato con la omissione delle dichiarazioni di voto sulla domanda relativa alla pratica esaminata.

ARTICOLO 51 Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)

Compiti

Il parere della Commissione per il Paesaggio è requisito indispensabile per l'emissione dei provvedimenti sub delegati di cui all'art 2 comma 2°, lettere b), e) e f) del DPR n. 616 del 24 luglio del 1977.

La Commissione per il Paesaggio svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme della parte terza – Beni Paesaggistici - del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo 42/2004 secondo le direttive regionali derivanti dalla LR 10/82.

Il parere della Commissione del Paesaggio è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del codice dei Beni culturali e del Paesaggio.

Detto parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela paesaggistica, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.

La CLP esprime parere obbligatorio in merito al rilascio di autorizzazione paesaggistiche di cui agli art. 146, 147 e 157 del DLVO. 42/2004, sottoposti a qualsiasi atto abilitante ad eccezione dei casi di cui al successivo comma 7. Essa inoltre ha il compito di consulenza su tutte le questioni di particolare rilevanza che l'Amministrazione Comunale o lo SUE ritiene opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e del miglioramento della qualità urbana.

La CLP, in ogni caso, può formulare proposte in merito alla imposizione di nuovi vincoli sul territorio o alla revisione di quelli esistenti e, in definitiva, nei riguardi di tutto ciò che sia teso alla salvaguardia dei valori ambientali, paesaggistici, architettonici e monumentali.

Non sono sottoposti al parere della commissione, oltre gli interventi di MO per i quali non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica.

Composizione e nomina

La Commissione per il Paesaggio è composta dai membri della Commissione Edilizia integrati con cinque esperti nominati dal Consiglio Comunale, durano 3 anni con esperienza nella tutela del paesaggio.

I cinque membri che vanno ad integrare la CE debbono essere individuati tra esperti in Beni Ambientali, storia dell'arte, discipline agricole - forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione beni culturali, mediante delibera consiliare con annotazione per ogni componente della materia di cui è esperto.

I membri aggregati della CLP che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono dalla carica. Tale decadenza è certificata dal Presidente della commissione e comunicata al Consiglio Comunale che procede nella prima seduta utile alla relativa sostituzione per il solo periodo residuo di mandato. Analogamente si procede nel caso di dimissioni volontarie dalla carica o di decesso.

Funzionamento

La CLP esprime a maggioranza il parere di tutela ambientale distinto da quello ordinario della CE, con la presenza necessaria di almeno tre membri aggregati. Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri esperti aggregati e delle relative motivazioni. Le regole di funzionamento della CLP sono le stesse della CE.

TITOLO 10. PROCEDURE AMMINISTRATIVE PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

ARTICOLO 52 Attuazione degli interventi; Soggetti aventi titolo

Salvo i casi di attività di edilizia libera si hanno i seguenti casi:

- la comunicazione di inizio attività semplice o asseverata (CIA o CIA asseverata)
- la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
- la denuncia di inizio attività (DIA)
- il permesso di costruire (PdC)

Al procedimento abilitativo non sarà dato corso e la pratica verrà archiviata nel caso sia riscontrata l'abusività pregressa dell'immobile oggetto d'intervento e qualora essa non sia stata regolarmente sanata.

Soggetti avente titolo: hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti;
- il titolare di diritti reali di servitù, limitatamente agli interventi rientranti nel titolo;
- l'affittuario agrario;
- il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti;
- il concessionario di beni demaniali o di proprietà pubblica;
- l'amministratore condominiale per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
- altri soggetti individuati da disposizioni di legge.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare, il commissario giudiziale, l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
- il soggetto che agisce in forza di negozio giuridico che consenta il godimento del bene immobile e ad eseguire i lavori.

L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario è esemplificativa. Ai sensi dell'art.46 del DPR n. 445/2000 i soggetti possono attestare i relativi diritti, dichiarandone la titolarità e gli estremi del titolo, anche a mezzo di autocertificazione.

L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie è rilasciata con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo. L'amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione.

La domanda e gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti dal proprietario o dall'avente titolo. Non è considerata ammissibile la domanda presentata dal progettista, salvo che lo stesso sia stato delegato con procura speciale.

In caso di comunione di proprietà l'istanza deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo. In caso di trasferimento del diritto sul bene oggetto di richiesta di rilascio del titolo abilitativo, è fatto obbligo all'avente causa comunicare il trasferimento all'Amministrazione.

ARTICOLO 53 Titoli Abilitativi

Si applicano le disposizioni del DPR 380 del 2001 e delle Leggi Regionali

53.1. Sanatoria per opere realizzate in assenza o difformità dalla SCIA o dalla DIA

Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla SCIA o dalla DIA, ma risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, al momento della realizzazione dell'intervento e della presentazione della domanda di sanatoria, il responsabile dell'abuso può chiedere ed ottenere la sanatoria dell'abuso realizzato, versando la somma dovuta a titolo di sanzione. Per gli interventi onerosi è dovuto altresì il contributo di costruzione.

53.2. E' necessario il PdC anche per:

- chioschi, edicole ed ogni altro manufatto, che alteri lo stato dei luoghi anche se su suolo pubblico con concessione permanente;

- box prefabbricati di qualsiasi genere e dimensione, anche semplicemente appoggiati al suolo, non costituenti pertinenza di cantieri edili o di manifestazioni a carattere temporaneo, e comunque con permanenza non predeterminata specificatamente unitamente alla data di rimozione;
- roulotte, rimorchi e case mobili, anche se regolarmente immatricolati, quando la stabile permanenza e/o l'utilizzazione di servizi di rete, ovvero la dotazione di scarichi, ne configuri un uso prolungato nello stesso luogo;
- verande;
- varianti a PdC che comportino variazione degli elementi di valutazione urbanistica (SUL, volume, superficie coperta, altezza, distanze dai confini) in misura superiore a quanto previsto dall'art. 64.1 "Varianti essenziali" o non compresa tra gli interventi di variante ammessi a SCIA;
- opere di trasformazione dei suoli quando esse siano funzionali ad una diversa utilizzazione dell'area, fatto salvo quanto previsto per le SCIA;
- manufatti a carattere stagionale nei casi in cui l'installazione è prevista o richiesta per più di una stagione consecutiva;
- distributori di carburante.

Non sono assoggettate a PDC tutte le opere che non hanno incidenza sulla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, ed in particolare:

- le cappelle funerarie, le edicole ed i sepolcreti realizzati nell'ambito dei cimiteri;
- le recinzioni, se non alterano in maniera significativa lo stato dei luoghi, se si qualificano come pertinenza dell'immobile a cui fanno riferimento.

ARTICOLO 54 Disciplina del Permesso di Costruire

54.1 Procedimento per il rilascio

La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati deve essere presentata allo SUE corredata:

- da una attestazione concernente il titolo di legittimazione;
- dagli elaborati tecnici e dai documenti richiesti dal RUEC firmati da un progettista in relazione alla tipologia di intervento;
- asseverazione del progettista in relazione alla conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti, ai regolamenti edilizi, alle normative di settore norme antisismiche, sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica. (art. 20, DPR 380/2001);

Nell'oggetto della domanda deve essere specificata la precisa qualificazione dell'intervento.

Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il RUP cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, 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.

Il RUP qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni.

La richiesta sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine.

Il termine può essere interrotto una sola volta dal RUP, entro trenta 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.

Il provvedimento finale che il SUE provvede a notificare all'interessato è adottato dal Dirigente entro il termine di trenta giorni dalla proposta ovvero dall'esito della conferenza di servizi.

Il termine è fissato in quaranta giorni qualora il Dirigente o il RUP abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il Dirigente o il RUP non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le successive disposizioni.

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 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso.

Ove tale atto non sia favorevole decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

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 prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi. Il termine decorre dall'esito della conferenza.

In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

54.2 Elementi dell'atto di Permesso di Costruire

Il PdC è rilasciato dal Dirigente del Settore acquisito il parere della Commissione Edilizia e di altri eventuali Enti od uffici interessati al procedimento.

Contiene il foglio di prescrizioni generali che deve essere sottoscritto al momento del ritiro dal richiedente o dall'avente causa entro 360 giorni dalla data di notifica del rilascio (trascorso il termine, la richiesta sarà archiviata con ripresentazione di nuova istanza) e:

- estremi della richiesta e del Permesso di costruire;
- le generalità, codice fiscale, ragione sociale, partita I.V.A. del richiedente;
- descrizione delle opere e indicazione delle categorie d'intervento e elenco allegati;
- ubicazione e identificazione catastale dell'immobile (o area d'intervento);
- estremi del documento attestante il titolo del richiedente;
- estremi di approvazione eventuale strumento urbanistico attuativo;
- estremi autorizzazioni organi esterni al Comune necessarie ai fini del rilascio del Permesso di costruire con le relative eventuali prescrizioni;
- data ed esito dell'istruttoria;
- data e esito degli eventuali pareri obbligatori delle commissioni consultive comunali e/o degli uffici competenti;
- il termine dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori;
- entità e modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- entità e modalità di versamento del contributo di costruzione;
- nominativo e firma del RUP che propone l'atto con relazione;
- eventuali prescrizioni speciali.

54.3 Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo tranne diversi termini di legge; quello di ultimazione non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori tranne diversi termini di legge.

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso 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.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La data di inizio e di termine dei lavori deve essere comunicata dal titolare del PdC all'Amministrazione Comunale mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano.

L'inizio dei lavori idoneo sussiste quando le opere intraprese sono tali da manifestare una effettiva e non fittizia volontà da parte del titolare di realizzare l'opera assentita, e tali da comportare una modificazione del preesistente assetto edilizio - urbanistico secondo il progetto approvato e la loro esecuzione.

Il termine di decadenza rimane sospeso solo nei casi di espressa previsione legislativa, per cause di forza maggiore.

La decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio o per mancata ultimazione dei lavori nei termini prescritti deve essere formalmente dichiarata dall'Amministrazione con apposito atto. La declaratoria di decadenza non deve essere preceduta dal parere della CE.

54.4 Proroga dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori

Ove sussistano motivi indipendenti dalla volontà del titolare del Permesso di Costruire che hanno impedito l'inizio e/o l'ultimazione dei lavori nei termini previsti dal Permesso di Costruire, i termini possono essere prorogati su istanza del titolare presentata almeno trenta giorni prima della scadenza, corredata da tutti gli elementi e documenti atti a comprovare i motivi per i quali si richiede la proroga. Tra i motivi vanno segnalati:

- mancata o ritardata erogazione di mutui o finanziamenti necessari per l'esecuzione dell'opera, purché tempestivamente richiesti;
- indisponibilità dell'immobile per mancato rilascio dell'immobile da parte del locatario, purché sia dimostrato l'avvio tempestivo di procedura di sfratto;
- fallimento della ditta esecutrice dei lavori con la quale sia stato stipulato contratto;
- decesso del titolare del Permesso e/o del titolare della ditta esecutrice dei lavori;
- sospensione dei lavori per scavi e ricerche archeologiche disposte dall'autorità competente;
- calamità naturali che abbiano impedito l'attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature;
- mancata o ritardata approvazione di variante sostanziale;
- sospensioni dei lavori disposta dall'autorità amministrativa o giudiziaria.

Non può essere considerato motivo indipendente dalla volontà del concessionario qualsiasi ritardo conseguente a provvedimenti di sospensione dei lavori o di sequestro disposti dall'Amministrazione Comunale o Autorità Giudiziaria se riferiti ad interventi non autorizzati.

Il Responsabile del Settore, verificate motivazioni e congruità dei nuovi termini richiesti emette l'atto di accoglimento totale o parziale ovvero di diniego della proroga.

Scaduto il termine per la presentazione dell'istanza, la richiesta di proroga non può essere accolta e, per la prosecuzione dei lavori, va richiesto nuovo Permesso di Costruire.

54.4 Nuova istanza di Permesso di Costruire

Nel caso di decadenza del Permesso di Costruire il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere un nuovo Permesso, che viene qualificato come nuovo provvedimento, soggetto a tutte le disposizioni vigenti al momento del rilascio.

Qualora non siano sopravvenute nuove disposizioni di legge o strumenti generali e/o attuativi che limitino o modifichino le originali caratteristiche regolamentari ed urbanistiche del progetto, e sempre che non vi siano modifiche al progetto iniziale, non viene acquisito il parere della Commissione Edilizia e il nuovo Permesso di Costruire è rilasciato d'ufficio sulla base di certificazione del RUP che attesti la permanenza delle norme e delle leggi che costituiscono presupposto per la conformità del titolo abilitativo edilizio.

Di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo Permesso di Costruire relativo alle opere non realizzate entro il termine di validità di quello originario.

54.5 Richiesta di parere preventivo su schema preliminare di progetto

Chi ha titolo a richiedere il Permesso di Costruire su qualsiasi tipo di immobile può presentare domanda, (secondo le precedenti procedure) per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto. Il parere comunicato al richiedente costituisce parte integrante dell'eventuale richiesta di Permesso di Costruire.

54.6 Interventi di demolizione senza ricostruzione

Gli Interventi di demolizione sono oggetto di Permesso di Costruire o di specifico titolo abilitativo edilizio. Non è ammessa la demolizione per gli immobili d'interesse pubblico e per quelli d'interesse architettonico, storico, artistico, archeologico.

E' consentita la demolizione di immobili, senza il Permesso di Costruire nel caso di ottemperanza di specifica ordinanza sindacale.

La demolizione è, altresì, subordinata a:

- libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
- chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;
- impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
- protezione e conservazione del patrimonio arboreo esistente;

In ogni caso l'ordinanza di demolizione deve contenere la destinazione dei materiali di risulta, l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento. Una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.

ARTICOLO 55 Interventi Urgenti

Le opere soggette a Permesso di Costruire finalizzate ad evitare pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio del Permesso limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo.

Il proprietario e/o avente titolo è obbligato a dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi sette giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione.

Va inoltre allegata una perizia tecnica contenente l'individuazione e descrizione delle condizioni della struttura; lo stato di pericolo, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo.

Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

ARTICOLO 56 Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) costituiscono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli Atti di Programmazione degli Interventi (API). Valgono le disposizioni dell'art. 27 della LR 16/2004, del PUC e dell'API. Il procedimento di formazione, e approvazione dei PUA è disciplinato dalle leggi e regolamenti regionali vigenti .

ARTICOLO 57 Progetto Urbano (PU)

Il PU è uno strumento urbanistico istituito dal PUC, la cui procedura è disciplinata dalle norme del PUC, finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni coordinate e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti.

ARTICOLO 58 Pareri preventivi

Qualora le opere da realizzare insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici, i pareri vanno allegati alla domanda, ovvero sono acquisiti dallo SUE con oneri a carico del richiedente, prima del titolo edilizio o prima dell'inizio dei lavori, secondo le previsioni di legge.

I pareri obbligatori prima del perfezionamento del titolo possono essere raccolti dallo SUE o dal Responsabile del Procedimento tramite l'indizione di Conferenza di servizi ogniqualvolta sia opportuno effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.

Gli interventi di modifica dell'aspetto esteriore di immobili o aree di interesse paesaggistico, tutelati dal DLVO 42/2004 sono sottoposti alla procedura di richiesta del parere obbligatorio vincolante della competente Soprintendenza.

ARTICOLO 59 Procedura di Autorizzazione Paesaggistica

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esteriore di immobili o aree di interesse paesaggistico, tutelati dal DLVO 42/2001 è necessario acquisire la specifica autorizzazione prevista dall'art. 146, comma 2, che viene rilasciata qualora si accerti la compatibilità delle opere previste con la conservazione dei valori paesaggistici del bene vincolato.

L'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria, per opere già eseguite (a meno - ai sensi degli artt. 167 e 181 - di quelle minori, non comportanti incrementi di superficie e di volume), costituisce presupposto dei titoli edilizi ed ha validità quinquennale.

Fanno eccezione le opere pubbliche e quelle di pubblica utilità per le quali per effetto del DPR 237/2001 art. 46, comma 2, qualora i lavori siano iniziati nel quinquennio, l'autorizzazione si considera valida per tutta la durata degli stessi.

59.1 Adempimenti del Comune

Il Comune è chiamato a svolgere attività informative, istruttorie, consultive che costituiscono il presupposto per parere di merito del Soprintendente. Tale adempimenti comprendono:

- comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento (con modalità che consentano di accertarne l'effettiva ricezione) ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;
- verifica dei presupposti per l'applicazione dell'articolo 149, comma 1, e dei criteri fissati ai sensi degli articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis e 143, comma 3 lettere b), c) e d);
- verifica della completezza della documentazione di cui al DPCM 12.12.2005;
- conformità dell'intervento con le prescrizioni contenute negli eventuali provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e/o nei piani paesaggistici;
- predisposizione, a cura del RUP di relazione (art. 146, comma 7).

A seguito del parere della Soprintendenza ed in conformità ad esso - è compito del Comune:

- assumere il provvedimento definitivo, rilasciando, ovvero negando l'autorizzazione, previa comunicazione dei motivi ostativi ex art. 10bis della legge 2431/1990;
- trasmettere copia dell'autorizzazione alla Soprintendenza corredata del parere da questa reso, agli altri enti pubblici territoriali interessati e, ove esistente, all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo.

L'autorizzazione paesaggistica possiede immediata efficacia al suo rilascio. Il Comune deve istituire un elenco delle autorizzazioni rilasciate, aggiornato almeno ogni trenta giorni e liberamente consultabile, anche per via telematica, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione e oggetto; copia dell'elenco dovrà essere trasmessa trimestralmente alla regione e alla Soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza.

59.2 Adempimenti della Soprintendenza

Il Soprintendente esprime il proprio parere obbligatorio nei termini previsti dalle leggi.

ARTICOLO 60 Cause di esclusione dall'obbligo dell'autorizzazione paesaggistica

L'autorizzazione paesaggistica non è richiesta, ai sensi dell'art. 149 del DLVO 42/2004, per gli interventi manutentivi (manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo) che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto dei fabbricati legittimamente esistenti, né per le opere inerenti l'attività agro – silvo - pastorale che non alterino lo stato dei luoghi (escluse le costruzioni e le trasformazioni dei suoli che modifichino l'assetto idrogeologico), né, infine, per le opere di gestione del patrimonio boschivo, autorizzate in base alla normativa vigente in materia.

TITOLO 11. PROCEDURE AMMINISTRATIVE DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 61 Comunicazione di inizio lavori

Il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo SUE la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano entro 15 giorni dall'effettivo inizio degli stessi.

Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati:

- il nominativo del titolare del permesso di costruire;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere;
- il nominativo della impresa esecutrice delle opere;
- gli estremi di notificazione preliminare agli enti competenti.

Va indicato il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza dell'impresa esecutrice. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione:

- autocertificazione dell'impresa esecutrice dei lavori, ai sensi del DLVO 81/2008, circa l'organico medio annuo corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL e alle Casse Edili, con relativo DURC in corso di validità acquisito dall'amministrazione comunale;
- dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dall'art. 90 del DLVO 81/2008;
- Certificato di iscrizione della ditta alla CCIAA ai sensi del DLVO 81/2008.

Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto. Occorre indicare prima dell'inizio dei relativi lavori, data e numero di protocollo della autorizzazione delle opere strutturali da parte del competente Genio Civile, quando tali opere sono presenti.

La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, di per sé, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi. Per l'inizio dei lavori è da intendersi l'avvio dell'esecuzione dello scavo di sbancamento fino al raggiungimento del piano delle fondazioni relative all'intero complesso dell'opera autorizzata ovvero, nel caso di sopraelevazione di edificio, da modifiche alle strutture del fabbricato principale (demolizione dei tetti, pareti ecc.).

Richiesta e consegna dei punti fissi

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione, il titolare del PDC o della DIA è tenuto a richiedere, per iscritto, al SUE che vengano individuati:

- la linea di confine con gli spazi pubblici;
- i capisaldi planimetrici ed altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, così come rappresentati nei grafici di progetto rilasciati;
- i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali;
- i punti di presa dell'acquedotto

Le suddette operazioni, da compiere entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta, vengono effettuate a cura e spese del richiedente che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari sotto la direzione di un funzionario o tecnico comunale o tecnico convenzionato, con la presenza del direttore dei lavori. Di tali operazioni viene redatto un apposito verbale in duplice esemplare, firmato dalle parti, la cui copia va conservata in cantiere.

Trascorso inutilmente il citato termine di dieci giorni, il privato potrà dare inizio ai lavori comunicandolo al Responsabile dello SUE con raccomandata A/R, protocollata a mano o tramite PEC. In tal caso, le operazioni di cui al primo comma saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale contenente le relative risultanze.

Prima di iniziare gli scavi per le nuove costruzioni, l'assuntore dei lavori è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse.

ARTICOLO 62 Conduzione del cantiere

Prescrizioni generali

E' cantiere ogni luogo nel quale vengono eseguite opere edilizie, sia di carattere privato che pubblico. Nei cantieri devono essere rispettate le norme in materia di sicurezza sul lavoro, prevenzione infortuni, prevenzione incendi, l'obbligo di denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela a evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Nei cantieri, siano essi relativi ad opere pubbliche o private, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella, di superficie non inferiore a mq. 1, nella quale dovranno essere indicati:

- il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;

- il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
- il nominativo del calcolatore, delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
- il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice (ove presenti, le varie ditte che intervengono) e dell'assistente del cantiere;
- la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto;
- il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
- la data entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori.
- il nominativo del responsabile dei lavori;
- il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
- il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;

Su una tabella diversa una vista tridimensionale digitale del progetto. Le tabelle sono esenti dal pagamento della tassa sulle Pubbliche Affissioni.

Nei cantieri dovranno essere tenuti a disposizione delle autorità copie conformi dei seguenti documenti:

- l'atto abilitativo con i relativi elaborati di progetto;
- il progetto strutturale, vistato dal genio civile, per opere in cui viene utilizzato il cemento armato o strutture metalliche (L.1086/1971) o soggette alla normativa in materia di costruzioni in zone sismiche (L.64/1974);
- la documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici (L.46/1990 e L.10/1991);
- la notifica preliminare di cui all'art.11 del DLVO 494/1996;
- il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali.

Per la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato ed organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni devono essere gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Prescrizioni in materia di rumore

E' fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico.

Prescrizioni per le recinzioni di cantiere

La recinzione di cantiere deve essere stabile e decorosa e impedire la vista dell'interno. Nell'ambito del centro storico e delle zone di recupero deve essere realizzata esclusivamente con una delle seguenti tipologie, con altezza minima di m 2,00:

- tavolato in legno verniciato in colore uniforme chiaro e neutro. Sul lato di lunghezza maggiore ed al centro deve essere dipinto lo stemma del Comune nei colori originari e di altezza minima 50 cm;
- pannelli in compensato multistrato con dipinti i motivi di facciata.

Solo per gli interventi di maggiore dimensione la recinzione di cantiere può essere realizzata con pannelli in metallo verniciato in colore uniforme e neutro.

Nel centro storico non sono ammesse recinzioni di cantiere in rete metallica o plastica, ne in pannelli di lamiera ondulata, ne in altro materiale diverso da quelli indicati.

Per cantieri allestiti in zone di particolare pregio può essere prescritto che i pannelli siano verniciati e dipinti anche con motivi di facciata.

Al di fuori delle Zone A le aree di cantiere relativi ad interventi su edifici esistenti devono essere realizzate in conformità a quanto previsto per le Zone A.

Sono invece consentite soluzioni diverse per i cantieri relativi alla costruzione di nuovi edifici. L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione. E' fatto divieto l'affissione su tutte le recinzioni.

Lo stato dell'area di cantiere, prima dell'installazione del cantiere stesso, deve essere documentata fotograficamente, a cura e spese del concessionario. Il nullaosta per l'occupazione del suolo pubblico può essere rilasciato solo previo versamento del deposito cauzionale e deposito della documentazione fotografica.

Prescrizioni in materia di rifiuti

I rifiuti classificati inerti ai sensi del DLVO n. 22/1997 (materiali litoidi, calcinacci, vetri, mattoni, terra, sabbia e macerie) devono essere smaltiti presso impianti di riciclaggio pubblici o privati.

Eventuali rifiuti speciali pericolosi (in particolare contenitori di solventi o altre sostanze tossiche impiegate nelle lavorazioni, identificati con le apposite dizioni in etichetta) devono essere conferiti a smaltitori autorizzati.

I rifiuti metallici ferrosi devono essere avviati al riciclo presso impianti autorizzati a tale attività. Nel caso che i lavori abbiano interessato strutture realizzate con cemento-amianto si deve procedere alla caratterizzazione del materiale ed al suo smaltimento, sotto il controllo dell'ente preposto, presso impianti autorizzati per rifiuti tossici ove sia accertata la tossicità del materiale rinvenuto.

Tutela dei reperti storici ed artistici

Bisogna dare immediato avviso all'Amministrazione Comunale che chiederà l'intervento degli Enti competenti. I lavori devono essere sospesi per la parte interessata dai ritrovamenti.

Prima dell'inizio dei lavori riguardanti interventi che vanno ad interessare il sottosuolo nelle aree dichiarate di interesse archeologico e comunque in tutte quelle assoggettate al vincolo di cui al DLVO 42/2004 deve essere preventivamente informata la Soprintendenza.

Strutture provvisionali

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge vigenti in materia di Prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Non è ammessa l'installazione di scale aeree, ponti mobili e apparecchi di sollevamento se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalla autorità competenti ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili dovrà rispondere alle norme di legge vigenti in materia.

E' ammessa l'installazione provvisoria sopra le strutture provvisionali relative ad interventi su edifici esistenti, di richiami relativi alla attività comprese nell'edificio che a causa dei lavori risultano totalmente o difficilmente individuabili dal pubblico. Tali richiami possono essere solo non luminosi e dipinti su supporti rigidi delle dimensioni massime di mq 3 e posti ad altezza non inferiore a m 2 e non superiore a m 5. Nel caso che detti richiami siano più di uno la loro posizione deve essere coordinata per livello di posizionamento e tipologia.

Scavi e demolizioni

Negli interventi di demolizione, è vietato tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti dagli stessi, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio, determinare scottimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini o molestia alle persone.

E' vietato l'accumulo su pendio di materiali provenienti da scavi e demolizioni. E' vietato, altresì, calare materiali di demolizione verso la pubblica via. Quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno venire calati entro recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza. Deve in ogni caso essere evitato il polverio mediante opportuna irrorazione dei materiali, od altri mezzi idonei, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra. Gli scavi devono essere fatti in modo da impedire rovine e franamenti e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa; quelli interessanti suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposita recinzione e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne. La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da:

- resistere alla spinta del terreno circostante;

- non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti;
- consentire la continuità di qualsiasi traffico negli spazi stradali adiacenti.

Pulizia delle strade

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere. Chiunque effettui un trasporto di materiale di qualsiasi natura e con qualsiasi mezzo deve assicurarsi che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore, o l'impresa esecutrice, deve provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico interessato

Divieto di ingombro di spazi pubblici

E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti la costruzione. Solo nel caso di assoluta necessità l'Amministrazione Comunale, a richiesta, può concedere il deposito temporaneo di materiali.

Obbligo di ripristino

Ultimati i lavori, il proprietario dell'edificio o la ditta esecutrice dei lavori devono riconsegnare all'Amministrazione l'area pubblica provvisoriamente occupata per la costruzione completamente libera a loro cura e spese e nello stato in cui è stata loro assegnata. Qualora l'interessato non provveda ad eseguire, entro il termine massimo di giorni 15 dalla ultimazione dei lavori, le opere di ripristino del suolo pubblico, gli stessi sono eseguiti a cura dell'Amministrazione Comunale, a spese dell'interessato

Interruzione dei lavori

Nel caso in cui venga sospesa l'esecuzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse del decoro e dell'igiene, quelle dirette a garantire la solidità delle parti costruite nonché la pubblica incolumità.

Nella eventualità che i lavori dovessero essere interrotti, il proprietario deve comunque preavvisare l'Amministrazione comunale affinché questa, se è il caso, possa disporre ulteriori provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità, nonché il pubblico decoro e darne comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

Modifiche Progettuali:

Varianti essenziali

Fatto salvo quanto eventualmente stabilito dalla regione Campania con propria legge, le modifiche ai titoli abilitativi, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette alla presentazione di SCIA, DIA o alla domanda di rilascio del PDC, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle indicate con le lettere a), b), c), d), e) definite come variazioni essenziali dall'art.32 del DPR 380/2001. Si seguono le procedure degli articoli 32 e 33 del DPR 380/2001.

Si assume che costituiscono variazioni essenziali gli scostamenti rispetto al progetto assentito, comunque ricompresi nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi ammessi per la zona omogenea, di entità superiore al 10% rispetto anche ad uno solo dei seguenti parametri: superficie coperta, rapporto di copertura, perimetro, altezza dei fabbricati, sagoma, volumetria di progetto comunque fino ad un limite di 200 mc., localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;

Le variazioni al progetto approvato comportanti un incremento dell'entità delle cubature accessorie e dei volumi tecnici o che incidono sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, non costituiscono variazioni essenziali.

Gli interventi di cui al primo comma, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal PDC, ai sensi degli articoli 31 e 44 comma 1 del DPR 380/2001. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

La SCIA, DIA o PDC costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario. La realizzazione di varianti essenziali implica il rilascio di un ulteriore titolo abilitativo, con nuovi termini di inizio e fine lavori. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento che espliciti tutte le modifiche apportate al progetto assentito.

Nel caso di DIA in variante essenziale, il termine di inizio lavori coincide con la data di efficacia della stessa (31° giorno), mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 anni dalla data di relativa efficacia. In questo caso, la data di efficacia della DIA in variante essenziale vale come data di fine lavori della DIA originaria.

Per la SCIA ed il PDC in variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di rilascio del titolo, mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 anni dalla data di rilascio. In questo caso, la data di rilascio del titolo in variante essenziale vale come data di fine lavori della SCIA o del PDC originario.

Varianti minori

Sono soggette a SCIA, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, non comprese tra quelle disciplinate dai precedenti commi.

La SCIA di variante minore può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di fine lavori del titolo abilitativo originario e segue la procedura ordinaria per la corretta presentazione della SCIA.

La SCIA di variante minore, costituisce parte integrante del titolo abilitativo originario, di cui mantiene i termini. Di conseguenza, verrà data la comunicazione di fine lavori solo sul titolo abilitativo originario, vale a dire entro i tre anni dal rilascio, se trattasi di permesso di

costruire, oppure entro tre anni dalla presentazione, cioè dalla data di inizio lavori, se trattasi di SCIA.

Per le DIA, le varianti minori sono soggette a DIA e la comunicazione di fine lavori farà riferimento alla DIA originaria e quindi verrà data entro tre anni dall'efficacia di essa.

Tolleranze di cantiere

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza, e non costituiscono pertanto abuso edilizio, le variazioni, riferite alla singola unità immobiliare, di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, non eccedenti il 2% per singola misura lineare dei parametri contenuti nel provvedimento edilizio.

Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate e sono successivamente arrotondate all'intero più vicino, espresso in mq o mc.

In ogni caso non è mai considerabile nell'ambito della tolleranza una difformità dalla misura dichiarata superiore a cm 20.

E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di cm 2, per qualsiasi altezza prescritta.

Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza massima di cm 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

Le tolleranze di cui ai commi precedenti non sono cumulabili ed in ogni caso deve essere rispettata la congruenza tra le medesime.

TITOLO 12. PROCEDURE AMMINISTRATIVE ALLA CONCLUSIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 63 Comunicazione di ultimazione lavori

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal titolo edilizio e comunicata all'Amministrazione Comunale entro trenta giorni dalla conclusione effettiva dei lavori, mediante PEC o raccomandata o consegnata a mano presso il Settore Urbanistico, firmato dal titolare dell'atto e dal direttore dei lavori.

In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte dei lavori non ultimata viene comunicata la decadenza.

Ai sensi dell'art. 23, comma 7, del DPR 380/01, ultimato l'intervento il progettista o un tecnico abilitato, contestualmente alla presentazione della certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato con la DIA/SCIA, presenta la ricevuta dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni delle classi. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione della somma di Euro 516,00.

ARTICOLO 64 Autorizzazione all'agibilità ed utilizzazione degli edifici

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

Sono soggetti al certificato:

- gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento;
- gli interventi di ricostruzioni totali o parziali;
- gli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma precedente.

L'Autorizzazione all'agibilità viene rilasciata in base alla documentazione previa dichiarazione del Direttore dei lavori (art. 25 comma 1 lettera b del DPR 380/2001). Valgono le disposizioni degli articoli 25 e 26 del DPR 380/2001.

L'Autorizzazione all'agibilità può essere relativa anche solo a parti di edifici, purché le stesse siano dotate di totale autonomia funzionale sia per quanto riguarda l'aspetto edilizio sia per la presenza di standard edilizi e/o urbanistici commisurata alla parte di cui si chiede l'agibilità, sia per l'ultimazione delle parti esterne di pertinenza. Del soddisfacimento di tali condizioni deve essere data espressa attestazione da parte del RUP nel verbale di sopralluogo ed essere riportato nel corpo dell'autorizzazione all'agibilità parziale.

Nei casi di procedimenti amministrativi concernenti impianti produttivi, la trasmissione al SUAP della documentazione specificata all'art.10 del DPR 160/2010, secondo le modalità individuate, consente l'immediato esercizio dell'attività autorizzata.

ARTICOLO 65 Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità

Valgono le disposizioni del del DPR 380/2001

Nel caso il titolo edilizio di un intervento soggetto a certificato di agibilità preveda la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e la cessione/asservimento delle relative opere ed aree, e questa non sia già avvenuta, la richiesta di agibilità dovrà essere accompagnata da un certificato di collaudo e di regolare esecuzione delle opere, asseverato da un professionista abilitato che non sia intervenuto nella progettazione o nella esecuzione delle stesse.

Sono esclusi dalle disposizioni di cui al comma precedente gli interventi all'interno dei PUA per i quali il collaudatore è stato individuato in sede di convenzione. In tali casi l'interessato dovrà allegare alla richiesta del certificato una dichiarazione resa dal collaudatore incaricato che attesti l'esistenza di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e la loro conformità agli elaborati del Piano.

I controlli sull'opera eseguita sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati, nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

ARTICOLO 66 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati a prescindere dalla loro destinazione d'uso, sentiti gli enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene dell'ASL, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.

L'ordinanza può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUEC, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali per es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica, viabilità e sosta) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.

Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Responsabile dello SUE o il Sindaco, ciascuno per le proprie competenze, può ordinare l'inagibilità o la non usabilità di una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.

Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:

- le strutture e gli impianti tecnologici del fabbricato siano in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a m.2,40);
- l'alloggio presenti insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
- l'alloggio presenti insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione;
- l'alloggio non disponga di acqua potabile;
- l'alloggio non disponga di servizi igienici;
- l'alloggio non risulti allacciato alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
- l'edificio evidenzii carenze di manutenzione della rete fognaria interna ed esterna;

- gli impianti, di cui all'art. 1 della Legge 46/90, non siano conformi e sussistano condizioni di pericolo imminente per gli occupanti;
- le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni in materia di accessibilità e eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità sono tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili.

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro. Per edifici, o loro parti, realizzati precedentemente all'anno 1942 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti:

- la sussistenza dei presupposti di cui sopra;
- il possesso dei requisiti di salubrit ;
- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico e di incendio;
- la regolare iscrizione in catasto del bene;
- la regolare numerazione civica dell'immobile;
- il livello di sicurezza da rischio idrogeologico e sismico.

Detta perizia giurata   resa da un tecnico abilitato.

L'unit  immobiliare dichiarata inabitabile non pu  essere usata n  data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessit  il dirigente del SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso.

ARTICOLO 67 Utilizzazione abusiva

Il proprietario che abita o usa, o consente ad altri di utilizzare, a titolo gratuito o oneroso, un'unit  immobiliare priva del certificato di conformit  edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilit    soggetto a sanzione amministrativa ai sensi dell'art.70 del DL.vo 507/99.

Il Dirigente o il Responsabile dello SUE indica i lavori da eseguire e porr  un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, provveder  ad irrogare ulteriore sanzione amministrativa.

TITOLO 13. DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

ARTICOLO 68 Documenti da allegare alle istanze di SCIA, DIA, PDC

68.1 SCIA, DIA

Gli elaborati grafici dei progetti devono essere firmati dal proprietario e dal progettista. La documentazione da allegare alle istanze è la seguente:

- domanda sottoscritta dall'avente titolo;
- relazione tecnica che indichi le categorie d'intervento previste e asseveri la conformità delle opere da realizzare al PUC e/o PUA, al RUEC, il rispetto delle norme di sicurezza, igienico sanitarie e contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico;
- titolo di proprietà (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
- documentazione catastale aggiornata;
- stralcio PUC e/o PUA con localizzazione dell'intervento;
- documentazione fotografica dell'area e/o del manufatto e delle zone adiacenti dell'area e individuazione dei punti di ripresa delle foto;
- dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge n. 13/89 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi;
- documentazione attestante l'assenza di rischio idraulico o le misure da adottarsi per la sua prevenzione (del rischio idraulico) in riferimento alle aree a rischio dall'Autorità di Bacino;
- attestazione di conformità al Codice della Strada;
- atto di nomina del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa incaricata alla esecuzione dei lavori;
- elenco dei documenti allegati alla richiesta firmati dal proprietario e dal progettista;

Si rimanda, altresì, a quanto contenuto agli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001, nonché all'art. 2 della L. R. 19/2001 e Regolamento Attuativo.

68.2. PDC

Gli elaborati grafici dei progetti devono essere firmati dal proprietario e dal progettista. La documentazione amministrativa da allegare alle istanze è la seguente:

- domanda di Permesso di Costruire in bollo sottoscritta dall'avente titolo oltre a:
- parti di prospetto che saranno interessate da insegne e loro caratteristiche (per progetti che prevedono locali commerciali o artigianali);
- schema per gli interventi di arredo urbano quali tende, insegne, etc.;
- relazione tecnico-agronomica e piano aziendale;
- certificato di Prevenzione Incendi (CPI) oppure dichiarazione che attesti l'esenzione dal certificato stesso;
- iscrizione del beneficiario nel registro delle imprese agricole, per le zone agricole;

A seguito del rilascio del permesso di costruire e comunque prima del ritiro va consegnata al SUE la seguente documentazione:

- modello ISTAT in caso di interventi che comportano aumenti di volume;
- progetto degli impianti;

Per documenti richiesti già in possesso dell'Amministrazione Comunale, nella domanda bisogna darne indicazione degli estremi.

ARTICOLO 69 Elaborati grafici istanze di NE, RE o recupero, MS, demolizioni

69.1 NE:

- Planimetria generale dell'intervento (anche digitale geo referenziata sul rilievo aereo fotogrammetrico) e planimetria quotata piano - altimetrica dello stato attuale dell'area oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:500, con indicazione dei manufatti, essenze arboree e/o arbustive presenti, la larghezza e profondità degli spazi pubblici circostanti e di quelli privati ove consentito l'accesso, estremi catastali dell'immobile, nomi dei proprietari confinanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- Planimetria generale quotata di progetto (con riferimento ai capisaldi fissi) del lotto in scala non inferiore a 1:200, con progettazione aree scoperte, permeabili con indicazione delle sistemazioni di progetto comprensive del posizionamento delle specie arboree ed arbustive che si mantengono e quelle di nuovo impianto, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici adiacenti e delle distanze rispetto ad essi;
- planimetria in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e domestiche, (indicazione della strada ove è situata la fognatura pubblica, proporzionamento della fossa settica; schema di collegamento alla fognatura Comunale;
- elaborati progettuali quotati in scala minimo 1/100, con indicazione destinazioni d'uso locali, spazi interni ed esterni, e schema strutturale, rappresentando:
 - piante di ogni piano e copertura (compresi i volumi tecnici);
 - prospetti quotati di tutti i fronti del fabbricato;
 - sezioni verticali quotate;
 - eventuali particolari costruttivi (prospetto e sezione con indicazione materiali e rivestimenti).

Per interventi di particolare rilevanza dimensionale e/o che riguardino contesti ambientali di pregio modello tridimensionale.

Nei casi di demolizione, modifiche esterne ed edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesistico, va allegata la documentazione fotografica dei caratteri ambientali.

Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada deve essere ampliato sino a comprendere almeno i prospetti dei fabbricati contigui di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica; nel caso di trasformazioni estetiche di fabbricati o

prefabbricati esistenti la documentazione fotografica dovrà comprendere anche quella relativa ai fabbricati oggetto dell'intervento.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare e descrivere, con elaborati, l'opera nell'ambiente.

Quando trattasi di insediamenti produttivi, va allegata la relazione sul ciclo produttivo e modalità per la riduzione dell'impatto ambientale.

69.2 RE o Recupero:

Gli elaborati sono di 3 tipi: rilievo dello stato di fatto, progetto, sovrapposizione dello stato di fatto e dello stato di progetto con colorazioni differenti delle parti da demolire e di quelle da costruire.

Nel caso di varianti in corso d'opera dovrà essere presentata la sola sovrapposizione e lo stato di progetto con l'indicazione della variante rispetto al primo progetto presentato.

Dai grafici di progetto deve risultare lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio. Per ognuna delle tre serie sopraindicate (stato attuale, progetto, sovrapposizione), le scale di rappresentazione sono 1:50:

- pianta quotata di ogni singolo piano, compreso quella del sottotetto e di volumi al di sopra del piano di copertura,. Sulle piante dovranno essere riportate: le proiezioni degli elementi costruttivi, le pavimentazioni (materiali e loro disposizione), le destinazioni d'uso (anche delle aree di pertinenza), la superficie di ogni vano;
- pianta della copertura, pendenze delle falde del tetto e materiali costituenti il manto;
- sezioni verticali quotate in punti significativi di cui una in corrispondenza del vano scale;
- prospetti quotati di tutti i fronti del fabbricato. I prospetti dovranno riportare tutti gli elementi decorativi dell'immobile, quali cornici, bugnati, marcapiani, mensole, reti etc.
- particolari costruttivi (prospetto e sezione) in scala 1:20 con materiali.

All'intervento che prevede modifiche di prospetto va allegata la documentazione fotografica di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente.

E' richiesto lo schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento liquami, acque domestiche e meteoriche, punto d'immissione nella fognatura pubblica, particolari costruttivi, dimensionamento della fossa settica, sistema di smaltimento proposto, quando la zona è priva della fognatura pubblica.

Per interventi su immobili monumentali o vincolati il progetto è elaborato a firma di un architetto. Sono richiesti i seguenti elaborati aggiuntivi:

- Relazione analisi preliminari:
 - analisi storico-bibliografica;
 - analisi materiale anche con saggi esplorativi;
 - analisi dello stato di conservazione;

- documentazione fotografica.
- Relazione tecnica contenente:
 - interpretazione storica/architettonica, analisi del degrado e delle inefficienze;
 - obiettivi del progetto (restauro conservativo, recupero funzionale, etc.);
 - descrizione degli interventi previsti.

E' consentita l'eccezione solo per gli interventi relativo a modifiche interne. All'istanza devono essere allegati piante e sezioni dello stato attuale, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto.

69.3 MS:

Planimetria con individuazione delle parti oggetto dell'intervento, demolizioni e nuove opere. Per gli interventi che riguardino parti esterne dell'edificio, deve essere allegato:

- stato attuale, documentazione fotografica, materiali e loro stato di conservazione, installazioni impiantistiche, private e pubbliche;
- progetto, (forma grafica o fotomontaggio), materiali finiture e degli impianti, planimetrie aree esterne coinvolte dall'intervento.

Nel caso di facciate è obbligatorio l'approvazione della campionatura dei colori prima di procedere alla definitiva tinteggiatura.

69.4 Demolizioni:

Gli elaborati grafici da allegare sono:

- planimetria dell'area e zona circostante, (digitale geo referenziata su aereo fotogrammetria) e stralcio PUC;
- piante e sezioni del fabbricato in scala 1/100 con indicazioni delle strutture delle quali è prevista la conservazione ed in giallo quelle per le quali è prevista la demolizione;
- documentazione fotografica interna ed esterna del fabbricato e area di pertinenza;
- rilievo patrimonio arboreo esistente e area di pertinenza;
- relazione modalità di esecuzione dei lavori di demolizione;
- estremi di eventuale presentazione di domanda di Permesso di Costruire o DIA per nuove costruzioni sulla medesima area;
- perizia giurata
- riferimenti della discarica o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti.

ARTICOLO 70 Documenti da allegare a PUA e PU.

Deve comprendere i seguenti elaborati:

- Relazione generale:
 - verifica delle previsioni di piano in rapporto ai parametri del PUC e alle attrezzature;
 - assetto morfologico;
 - specificazione normative necessarie;

- stima dei costi di attuazione;
- stralcio PUC;
- Planimetrie dello stato di fatto e planimetrie in scala 1:500:
 - rilievo topografico quotato terreno e edifici;
 - aree ad uso privato e di uso pubblico;
 - emergenze storico-architettoniche e dei valori storici eventualmente riscontrati;
 - presenze naturalistiche, ambientali e vincoli.
- Planimetrie di progetto in scala 1:500:
 - perimetrazione dell'area interessata;
 - superfici per attrezzature, lotti edificabili, indici e verifica di rispondenza al PUC;
 - destinazioni d'uso delle singole aree e edifici;
 - edifici esistenti con relative destinazioni d'uso, tipologie edilizie, modalità d'intervento;
 - fabbricati di progetto e tipologie edilizie;
 - opere di urbanizzazione primaria;
 - rete viaria e tipo di mobilità;
 - opere di urbanizzazione secondaria;
 - sezioni in scala 1/500;
 - profili regolatori in scala 1/500;
 - specificazione di eventuali interventi di recupero dell'esistente con le relative modalità;
 - norme tecniche di attuazione;
 - schema di convenzione;
 - cartografie e relazione risultanze indagini geologico - tecniche e geognostiche, in conformità alla LR 9/83, art. 14.

ARTICOLO 71 Direttive per la redazione dei piani di sviluppo aziendali (PSA)

Contenuti minimi dei piani di sviluppo aziendali:

- inventario dello stato di fatto dell'azienda agricola;
- bilancio conguagliato della situazione ex-ante riferito alle tre annate agrarie antecedenti alla presentazione del piano;
- bilancio di previsione dopo la realizzazione post-piano.

I parametri tecnici ed economici, ad eccezione delle quantità e dei prezzi dei prodotti rilevabili in azienda in ragione della documentazione fiscale, dovranno essere stimati da tecnico abilitato con riferimento alle condizioni ordinarie dell'impresa agricola del territorio comunale e/o provinciale.

Il Bilancio conguagliato e il Bilancio di previsione dovranno recare con chiarezza per l'impresa considerata il Reddito Netto iniziale (RN i) e il Reddito Netto previsto (RN p) dopo la realizzazione dell'intervento edilizio proposto.

Il bilancio di previsione ex post dovrà dimostrare che l'intervento previsto non deteriori le condizioni economiche dell'impresa agricola ciò si intende dimostrato se il "Reddito netto conguagliato" (Rn c) è uguale o inferiore al "Reddito Netto previsto" (Rnp).

Non potranno essere considerati ammissibili piani aziendali con $RN c > RN p$.

Le produzioni agricole ed i prezzi di riferimento dovranno essere desunti dalla contabilità fiscale dell'impresa, oppure laddove dovesse risultare carente e/o riferiti a nuovi prodotti si dovrà fare riferimento alle seguenti fonti:

- i valori medi rilevati dall'ISTAT per l'ambito territoriale ove ricade l'azienda (in caso di assenza del prodotto si considerano ambiti simili su base regionale o nazionale);
- per processi/produzioni non incluse nel punto precedente i dati e le schede colturali poste alla base del calcolo dei piani di miglioramento aziendali, o planning di impresa indicati dalla Regione Campania per l'accesso ai contributi previsti dai programmi di sostegno alle attività agricole;
- in caso di irreperibilità dei dati rispetto alle fonti precedenti si potrà far riferimento a pubblicazioni scientifiche di settore.

I valori dei prodotti per la predisposizione del bilancio conguagliato e quello di previsione se non desumibili dalla contabilità aziendale dovranno essere desunti dalle seguenti fonti indicate in ordine di priorità:

- prezzi medi su base triennale rilevati dall'ISMEA;
- studi scientifici specialistici relativi ai prodotti da considerare.
- manuali tecnici.

TITOLO 14. DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ARTICOLO 72 Disciplina Generale

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione determinati in conformità alle disposizioni statali, regionali e comunali vigenti.

Ai sensi del comma 2 dell'art.4 del Regolamento di attuazione della LR. N.19/2001, alla domanda di permesso di costruire, alla SCIA ed alla DIA sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio.

Le varianti ai titoli abilitativi che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante, della SCIA ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della DIA in variante.

Per quanto non definito si rinvia alle disposizioni degli artt.16 -19 del DPR 380/2001.

CON APPOSITO REGOLAMENTO IL COMUNE PROVVEDERA' AGLI ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO E ALLE CONSEGUENTI TABELLE PARAMETRICHE CORRISPONDENTI AI DIFFERENZIATI INTERVENTI COSTRUTTIVI.

ARTICOLO 73 Oneri di Urbanizzazione, costo di Costruzione, riduzione e esonero

Oneri di Urbanizzazione

Oltre agli interventi di cui all'art.2 comma 1 lettere b) c) d) della LR 19/2001 gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia, sono soggetti al pagamento della aliquota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, secondo le aliquote fissate ai sensi del comma 6 dell'art. 16 del DPR n.380/2001.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, la quota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione, se dovuta, è calcolata per differenza tra le aliquote relative alle destinazioni d'uso preesistenti e di progetto.

Gli interventi cui afferiscono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelli definiti ai commi 7, 7bis e 8 dell'art.16 del DPR n.380/2001.

Costo di Costruzione

La quota di contributo commisurata al costo di costruzione è calcolata in percentuale sull'importo dei lavori a farsi come attestato da un attendibile preventivo, allegato alla documentazione di progetto, verificato dal Comune. La percentuale da applicare varia in funzione della destinazione d'uso di progetto.

Riduzione o esonero del contributo di costruzione

La riduzione del contributo di costruzione si applica nei casi di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'art.17 del DPR n. 380/2001. Sono esenti dal versamento del contributo di costruzione, oltre agli interventi di cui al comma 3 dell'art.17 del DPR n.380/2001, gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di opere interne e di restauro e risanamento conservativo.

ARTICOLO 74 Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo

Le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione sono determinati ai sensi dell'art. 42 del DPR 380/2001.

TITOLO 15. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

ARTICOLO 75 Monetizzazione degli standard

Monetizzazione degli standard.

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico anche mediante cambiamento di destinazione d'uso tra categorie autonome, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal D.M. 1444/68.

In zone densamente edificate è facilmente verificabile che le aree da cedere a standard siano difficilmente reperibili e, comunque, anche se previste, per le loro esigue dimensioni, risultano onerose per la manutenzione.

In ulteriori casi, per i quali è evidente l'inopportunità e la non economicità per l'Amministrazione Comunale di acquisire le aree, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere tali quantità minime, è facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare gli interventi optando per la monetizzazione di tali standard.

Rimane salva la possibilità per l'Amministrazione di valutare oltre i casi di cui agli articoli successivi anche altre situazioni che, per questioni di interesse pubblico e di opportunità, saranno suscettibili di accoglimento

Procedimento per la richiesta di monetizzazione

Le procedure per la monetizzazione delle aree standard pubblici possono essere attivate negli ambiti saturi, assimilati alle zone A alle zone B e in tutti i casi in cui non è possibile reperire aree da destinare a standard, con esclusione per interventi sottoposti a PUA.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire.

Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte quando si ravvisano le condizioni:

- sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa;

Verifica

Per la verifica del carico urbanistico si assume che :

- la dotazione minima di aree per insediamenti residenziali è 12 mq/qb. Per il calcolo degli abitanti si assume come parametro volumetrico il valore stabilito dal PUC di 110 mc/vano.
- la dotazione minima di aree per insediamenti Commerciali ecc. stabilita dal DM 1444/68, è pari a 80 mq (di cui almeno la metà a parcheggi escluse le sedi viarie e metà a verde) per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento del fabbricato delle funzioni aperte al pubblico.
- la dotazione minima di standard per insediamenti produttivi, commerciali all'ingrosso e di servizio stabilita dal DM 1444/68, è pari al 10% della superficie del lotto di pertinenza dell'edificio.

ARTICOLO 76

Parametri

Per gli interventi che prevedono il cambio di destinazione, nella verifica degli standard si dovrà tener conto delle quantità già garantite dalla destinazione attuale del fabbricato.

Valgono le disposizioni del precedente articolo 12 relative alle riduzioni

Costi delle aree a standard

L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione delle aree da destinare a standard deve essere pari alla somma che il Comune deve affrontare per l'acquisto delle aree di pari superficie, più il costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde).

La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento del contributo di costruzione, mentre per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato di zone similari che in fase di prima applicazione viene determinato pari a 40,00 €/mq.

Gli importi di cui sopra dovranno essere versati con le stesse modalità e condizioni applicate per gli oneri di urbanizzazione. Per l'aggiornamento dei costi di cui sopra si provvederà applicando gli stessi criteri che regolano l'adeguamento degli oneri concessori.

TITOLO 16. VIGILANZA ATTIVITA' URBANISTICO – EDILIZIA, RESPONSABILITA' E SANZIONI

ARTICOLO 77 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere, Responsabilità

Le opere edilizie e i relativi cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti organi comunali e, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'ASL ai sensi del DVO 81/2008.

Al fine di consentire verifiche da parte degli incaricati è fatto obbligo di conservare in ogni cantiere copia del titolo edilizio e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale.

Si applicano le disposizioni del DPR 380/2001 TITOLO IV.

Il titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori, il geologo e l'assuntore dei lavori, sono tutti responsabili, nei limiti delle loro competenze, di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle modalità esecutive che siano fissate nell'atto autorizzativo.

ARTICOLO 78 Provvedimenti sanzionatori e garanzie partecipative

Una volta accertato e qualificato l'abuso, il RUP emette il provvedimento sanzionatorio corrispondente alle tipologie individuate dalle disposizioni del Titolo IV del DPR 380/2001.

Il Responsabile del SUE comunica l'avvio del procedimento. Laddove ricorrano particolari ragioni di urgenza, che non possono identificarsi con la natura vincolata dell'esercizio del potere sanzionatorio, l'avviso può essere evitato. In tal caso, il provvedimento adottato dovrà dare conto delle ragioni che hanno giustificato l'omissione di tale avviso.

Resta ferma l'applicazione dell'art. 167 del DLVO 42 del 2004.

ARTICOLO 79 Sospensione dei lavori

Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle disposizioni il dirigente emette ordinanza di immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, di cui a legge 47/85, da adottare e notificare entro 45 giorni dalla sospensione dei lavori.

Nei casi di accertato inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di in edificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero a edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 167/62, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora le opere insistano su aree vincolate dal RD 3267/1923, legge 1766/27, DL. 29 Ottobre 1999, n. 490, il Sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle Amministrazioni competenti, le quali possono intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

La ripresa dei lavori viene autorizzata quando siano state rimosse le cause che hanno determinato la sospensione, sempre che non siano scaduti i termini di validità della concessione o autorizzazione. L'ordine di sospensione cessa qualora entro 30 giorni dalla sua notifica il Sindaco non abbia adottato i provvedimenti definitivi.

ARTICOLO 80 Annullamento del Permesso di Costruire

Nei casi previsti dalla legge, quando sia verificata la illegittimità del titolo rilasciato e la sussistenza di un interesse pubblico attuale, concreto e prevalente, il Dirigente può procedere all'annullamento, in sede di autotutela, del permesso di costruire rilasciato secondo le disposizioni vigenti.

TITOLO 17. LEGALITA' E TRASPARENZA

ARTICOLO 81 Informativa antimafia

Il Comune si impegna a richiedere per ogni singolo PDC di edilizia privata, autocertificazione antimafia. Per tutti gli interventi che superano i 5000 MC si riserva di richiedere alla Prefettura apposita informativa antimafia.

Con l'atto di rilascio di autorizzazioni e/o concessioni comunque finalizzate all'esercizio di attività imprenditoriali sarà richiesto alla ditta di provvedere a comunicare le modalità di affidamento dei lavori, la ditta esecutrice, il numero dei lavoratori occupati, qualifiche e criterio di assunzione, al fine di rendere tempestivi ed agevoli i controlli sull'osservanza delle norme previdenziali ed assicurative e sulla sicurezza dei luoghi di lavoro.

PARTE QUARTA : DISPOSIZIONI PER L'EFFICIENZA ENERGETICA

TITOLO 18. PRESCRIZIONI EDILIZIE E ENERGETICHE DEGLI EDIFICI

CAPO 18.1 NORMATIVA

ARTICOLO 82 Indici di prestazione energetica

Per gli edifici di nuova costruzione e le ristrutturazioni rilevanti (SUL maggiore di 1000 mq) è prescritto determinare gli indici di prestazione energetica.

SE LA RICHIESTA È PRESENTATA DAL 01/01/2015 AL 31/12/2019:

- a) per la climatizzazione invernale deve essere verificato che $EPI < 0,75 \cdot EPI_{L2010}$ secondo le tabelle allegato C del DVO 192/05 in funzione della destinazione d'uso corrispondente ad una prestazione energetica almeno di Classe B;
- b) per la produzione di acqua calda sanitaria negli edifici residenziali (ACS) deve essere verificato che $EP < 12 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$, corrispondente ad una prestazione energetica almeno di Classe B;
- c) Nel rispetto delle norme vigenti per l'efficienza energetica, gli interventi disciplinati dal presente punto b. devono comunque conseguire una prestazione energetica globale (EP) non inferiore alla Classe B.

SE LA RICHIESTA È PRESENTATA DAL 01/01/2020:

- a) per la climatizzazione invernale deve essere verificato che $EPI < 0,75 \cdot EPI_{L2010}$, con secondo le tabelle allegato C del DLgs 192/05, in funzione della destinazione corrispondente ad una prestazione energetica almeno di Classe A;
- b) per la produzione di acqua calda sanitaria negli edifici residenziali (ACS) deve essere verificato che $EP < 9 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$, corrispondente ad una prestazione energetica di Classe A;
- c) nel rispetto delle norme vigenti per l'efficienza energetica devono comunque conseguire una prestazione energetica globale (EP) non inferiore alla Classe A.

Le prescrizioni del punto c valgono a partire dal 01/01/2018 per gli edifici pubblici.

CAPO 18.2 INVOLUCRO EDILIZIO

ARTICOLO 83 Miglioramento prestazioni

Orientamento dell'edificio

In assenza di documentati impedimenti o di motivate scelte urbanistiche (da specificare nella Relazione Energetica) gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le seguenti disposizioni:

- l'asse longitudinale principale deve essere posizionato con direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45°.
- gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa, devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.
- gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione devono essere disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.
- le distanze tra gli edifici all'interno dello stesso lotto devono essere tali da garantire sulle facciate esposte a Sud, nelle peggiori condizioni stagionali il minimo ombreggiamento possibile.

Al fine di favorire lo sfruttamento degli apporti solari gratuiti nel periodo invernale, ciascuno degli elementi trasparenti che chiude gli spazi principali dell'organismo edilizio, deve risultare soleggiato per una quota non inferiore all'80% della corrispondente superficie dell'infisso, alle ore 10 e 14 del 21 dicembre.

Nel caso in cui il sito nel quale è previsto l'intervento di nuova edificazione risulti schermato da ombre portate da manufatti preesistenti e/o da ostacoli naturali, il requisito indicato è convenzionalmente raggiunto con riferimento alle sole aperture trasparenti non interessate da tale schermatura; le superfici vetrate devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest e debbono essere provviste di schermature esterne o altri sistemi che permettano di rispettare il requisito del minimo soleggiamento estivo.

Al fine di limitare il sovra riscaldamento estivo per irraggiamento, l'ombreggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti delle chiusure esterne degli spazi dell'organismo edilizio destinati ad attività principali deve coprire una quota non inferiore all'80% della corrispondente superficie dell'infisso.

E' consentito di derogare alla prescrizione sull'orientamento anche nel caso in cui l'allineamento lungo la direttrice Est-Ovest non consenta lo sfruttamento degli apporti solari a causa di ombre portate generate da elementi naturali e/o artificiali estranei all'intervento e sussistono soluzioni alternative che consentono maggiori vantaggi energetici, dimostrate mediante valutazioni tecniche indicate nella Relazione Energetica.

Requisiti del soleggiamento

Per gli edifici di nuova costruzione, incremento volumetrico, ristrutturazione rilevante, è fatto obbligo adottare sistemi schermanti, esterni o interni, dell'involucro trasparente, per contenere il sovra riscaldamento estivo per irraggiamento solare. Le modalità con cui è possibile realizzare tale prescrizione consistono in dispositivi di schermatura (aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest) e filtri naturali e/o artificiali (alberi a foglia caduca ovvero tendaggi, fissi o mobili). Le soluzioni tecniche devono essere illustrate nella relazione energetica.

Requisiti dell'involucro edilizio

Requisiti generali

Ad eccezione dei fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, nei casi di nuova costruzione e per gli edifici esistenti soggetti a ristrutturazione è fatto obbligo che le differenti componenti dell'involucro edilizio, oggetto dell'intervento, rispettino i valori limite della trasmittanza termica stazionaria (U) di seguito riportati:

SE LA RICHIESTA È PRESENTATA DAL 01/01/2015 AL 31/12/2019 I VALORI SONO
RIDOTTI DEL 25%;

Nel caso di interventi su edifici pubblici, le prescrizioni valgono a partire dal 01/01/2018. È prescritto l'impiego di serramenti con tenuta all'aria non inferiore alla classe 2, ai sensi della UNI EN 12207. Le scelte progettuali adottate, devono essere illustrate nella relazione energetica allegata al progetto dell'intervento.

Requisiti dell'involucro opaco in regime estivo

Nei casi di nuova costruzione e per gli edifici soggetti a ristrutturazione è prescritto:

a) le pareti opache verticali, per le quali la normale giacitura ricade nei quadranti Sud-Est/Sud / Sud-Ovest, devono possedere un valore della massa superficiale superiore a 230 kg/m² oppure, in alternativa, una trasmittanza termica periodica (YIE) inferiore a 0,09 W/m²K se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 01/01/2015 al 31/12/2019, ovvero ancora inferiore a 0,06 W/m²K se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 01/01/2020; nel caso di edifici pubblici il valore di (YIE) deve essere inferiore a 0,06 W/m²K per le richieste di titolo edilizio presentate a partire dal 01/01/2018;

b) tutte le pareti opache orizzontali ed inclinate di copertura devono possedere una trasmittanza termica periodica (YIE) inferiore a 0,20 W/m²K se la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata entro 01/01/2015 al 31/12/2019, ovvero ancora inferiore a 0,10 W/m²K se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 01/01/2020; nel caso di edifici pubblici il valore di (YIE) deve essere inferiore a 0,10 W/m²K per le richieste di titolo edilizio presentate a partire dal 01/01/2018.

È possibile derogare alle prescrizioni nel caso in cui vengano impiegate tecniche e materiali innovativi che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare.

In presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura deve essere di tipo ventilata. La relazione energetica deve documentare le scelte adottate.

Requisiti dell'involucro opaco in relazione ad umidità e temperatura

Per gli edifici di nuova costruzione, ristrutturazione l'involucro edilizio deve impedire la formazione di condensazioni superficiali, in particolar modo in corrispondenza dei ponti termici. Le condensazioni interstiziali devono essere limitate alla quantità rie vaporabile. L'apporto specifico di umidità all'interno degli ambienti deve essere assunto in modo conforme alle classi

d'uso individuate nella UNI EN ISO 13788 cui si rimanda per il calcolo di verifica di seguito elencate:

- Magazzini;
- Uffici e negozi;
- Alloggi con basso indice di affollamento;
- Alloggi con alto indice di affollamento, palestre, cucine, cantine, edifici riscaldati con sistemi a gas senza camino;
- Edifici speciali (lavanderie, distillerie, piscine).

Nel caso di edifici residenziali per i quali non esista un sistema di controllo della qualità igrometrica, le verifiche vanno condotte assumendo come valore di umidità relativa interna il 65% e temperatura interna di 20°C. La relazione energetica deve documentare il rispetto del requisito prescritto.

Requisiti dell'involucro opaco in relazione ai ponti termici

I valori della trasmittanza termica stazionaria (U) dell'involucro devono rispettare le limitazioni sopra precisate.

Risoluzione dei ponti termici

Per gli edifici di nuova costruzione o ristrutturazione si raccomanda di risolvere i ponti termici (rispetto dei limiti di trasmittanza e controllo igrometrico), con specifico riferimento a:

- aggetti (balconi, tettoie, giunzioni di terrazze, ecc.);
- elementi strutturali in c.a. interni o a contatto con l'involucro (trave/pilastro, cordoli perimetrali nei solai, struttura portante della scala esterna, ecc.);
- marciapiedi;
- ambiente riscaldato verso ambiente non riscaldato;
- interfaccia infisso-parete (spallete, davanzali e cassonetti).

Gli interventi di mitigazione dei ponti termici sono:

- (aggetti) coibentazione integrale dell'aggetto o per una dimensione trasversale non inferiore a 1,5m, sia superiormente che inferiormente, con pannello isolante di spessore minimo di 5 cm; in alternativa prevedere il sezionamento dell'aggetto mediante dispositivi strutturali prefabbricati aventi adeguate caratteristiche isolanti;
- (elementi strutturali) realizzare un rivestimento adeguato con isolante in modo da ripristinare la continuità della caratteristica di trasmittanza termica dell'intera parete; nel caso, invece, di elementi strutturali esterni a contatto con l'involucro, realizzare la sezione termica tra ogni elemento e l'ambiente riscaldato attraverso un idoneo spessore di isolante;
- (marciapiedi) sezionare termicamente il marciapiedi dall'edificio con pannello isolante di spessore 5 cm;

- (ambienti riscaldati/non riscaldati) sezionare la parete in corrispondenza del contatto tra ambienti a temperature diverse, mediante la posa di un filare di mattoni con resistenza termica opportunamente maggiore rispetto ai restanti filari;
- (interfaccia infisso-parete) rivestire l'imbotto della finestra con uno spessore di isolante di almeno 3 cm, in modo da raccordare l'isolamento della parete all'infisso; realizzare una efficace sigillatura tra il telaio e la parete che garantisca la perfetta tenuta all'aria dell'interfaccia infisso-parete;
- (davanzali) prevedere il sezionamento termico delle parti di davanzali e cornici situate all'interno dell'immobile da quelle situate all'esterno, in corrispondenza dell'infisso, attraverso un adeguato strato di isolante (almeno 3 cm);
- (cassonetti) alloggiare il cassonetto per avvolgibile all'esterno dell'involucro, garantendo al contempo la continuità della caratteristica di trasmittanza termica della parete applicando un adeguato ringrosso di isolante; qualora non sia possibile installare il cassonetto sul lato esterno della parete, lo si dovrà coibentare lungo tutte le superfici interne con uno strato adeguato di isolante (almeno 6cm verso la faccia interna e superiore, ed almeno 3cm su quelle laterali), verificando che la trasmittanza termica stazionaria finale del cassonetto non sia superiore del 15% a quella della parete;

La relazione energetica deve documentare il rispetto del requisito prescritto.

CAPO 18.3 IMPIANTO TERMICO

ARTICOLO 84 Miglioramento

Sistemi di produzione del calore

Per gli edifici di nuova costruzione e nel caso di interventi che prevedono la sostituzione del generatore termico è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, sia per la climatizzazione che per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS).

I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle e certificati.

Per gli impianti di climatizzazione invernale nuovi o ristrutturati, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizioni uniforme al fine di evitare il sovra riscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

Impianti centralizzati di produzione del calore

Per tutti 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 centralizzati di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria (ACS) ad alto rendimento, che prevedano 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.

In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a quattro, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti a edifici adibiti a residenza e assimilabili e edifici adibiti ad uffici e assimilabili è obbligatorio mantenere gli impianti termici centralizzati laddove esistenti.

Nei casi di ristrutturazione degli impianti termici esistenti del tipo centralizzato è prescritta la realizzazione delle opere necessarie alla contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità abitativa.

Nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione rilevante di edifici pubblici ovvero ad uso pubblico, è prescritta l'adozione di impianti centralizzati per la climatizzazione invernale ed estiva, qualora quest'ultima fosse prevista.

Sistemi di distribuzione ed emissione del calore a bassa temperatura

Si raccomanda l'uso di sistemi di climatizzazione (invernale e/o estiva) ad elevato comfort, caratterizzati da: limitati gradienti di temperatura tra il vettore energetico dell'impianto e l'ambiente da climatizzare, distribuzione uniforme di temperatura dell'aria interna, assenza di movimentazione di polveri.

Si consiglia di adottare sistemi efficienti di distribuzione del calore prodotto dal generatore termico, attraverso l'emissione (raccolta nel caso estivo) del calore con meccanismo di scambio per irraggiamento termico, realizzato con pannelli radianti installati a pavimento, soffitti o pareti.

Teleriscaldamento

Nel caso di ristrutturazione rilevante di edifici pubblici e privati è obbligatoria la predisposizione delle opere riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento, nel caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a 1.000 m ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori.

Impianti di Illuminazione

Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione di edifici pubblici, edifici privati ad uso pubblico ovvero adibiti ad uffici o assimilabili, nonché delle parti comuni degli edifici privati (scale, androni, ecc.), devono prevedere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente e livelli di illuminamento adeguati.

La disposizione e l'impiego delle sorgenti luminose deve seguire i criteri stabiliti dalla norma UNI 10380 Illuminazione di interni con luce artificiale.

È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, dotate anche di buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità e 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.

CAPO 18.4 MIGLIORAMENTO QUALITA' DEGLI EDIFICI

ARTICOLO 85 Miglioramenti

Ventilazione edifici

Per gli edifici di nuova costruzione, ristrutturazione è necessario utilizzare al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio. A tale scopo è consigliato l'impiego di bocchette o griglie di ventilazione regolabili, opportunamente inserite nell'involucro, che consentano di realizzare un flusso naturale controllato di aria, per effetto di un gradiente termico.

Nel caso in cui la ventilazione naturale risulti inefficace ovvero insufficiente, è necessario prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica, che si raccomanda fermamente di accoppiare ad apparecchiature per il recupero del calore disperso per il rinnovo dell'aria.

Requisiti acustici

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dovranno garantire il confort acustico prescritto dalle norme vigenti, assicurando il contenimento:

- della rumorosità proveniente dall'esterno;
- della rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti;
- dei rumori da calpestio;
- della rumorosità causata da impianti in dotazione all'edificio;
- della rumorosità causata da attività contigue.

Gli accorgimenti da adottare dovranno riguardare le pareti esterne ed interne, il pavimento, gli infissi e gli impianti come di seguito riportato:

Isolamento acustico facciata

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, ecc.). Dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni per migliorare il confort acustico. Per l'involucro opaco, in particolare, si consiglia l'impiego di pareti doppie con spessore differente, con all'interno uno strato di 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.

Isolamento acustico partizioni interne

Per un buon isolamento acustico delle partizioni interne, idoneo ad evitare la propagazione del rumore, è necessario adottare sia soluzioni ad elevato potere fono isolante (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fono isolamento), sia assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in

modo da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale (flanking trasmissione). Una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. Le aree che richiedono maggiore protezione sonora (le camere da letto) devono essere collocate il più lontano possibile dagli ambienti adiacenti più rumorosi (in genere cucine e bagni). È preferibile, quando possibile, porre le aree critiche lungo le pareti di confine, disporre in modo adiacente gli ambienti con la stessa destinazione d'uso o compatibili.

Impianti

Impianti e macchinari in genere dotati di organi in movimento situati all'interno dell'edificio, fatto salvo il rispetto della normativa sismica, dovranno avere:

- se disposti in locali interrati o seminterrati, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
- se disposti su solaio ai livelli superiori, supporti, sostegni o ancoraggi collegati alla struttura con dispositivi antivibranti.

Opere edili atte a favorire la raccolta differenziata dei RSU

Per gli edifici nuovi e 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. 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.

Requisiti architettonici per il decoro urbano

Per le nuove costruzioni con più unità immobiliari, è obbligatorio installare un'unica antenna centralizzata per la captazione dei segnali radiotelevisivi e, 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 condensanti-compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione dovrà 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.

Requisiti dei materiali da costruzione

I materiali impiegati devono soddisfare i requisiti in materia di sicurezza in caso di incendio, non devono emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle dannose per la salute.

Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinanti o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario. È consentito il riutilizzo di materiali da costruzione idonei, già presenti sul sito così come l'utilizzo di materiali naturali, prodotti con basso consumo energetico.

Per i progetti di urbanizzazione che prevedono la realizzazione di rilevati o riempimenti è obbligatorio l'impiego di materiali e componenti derivanti da attività di riciclaggio per almeno il 50% del volume complessivo movimentato.

Sostenibilità ambientale del progetto edilizio

I principi ritenuti maggiormente significativi per la sostenibilità sono:

- il riconoscimento delle caratteristiche fisico-ambientali del luogo, dei suoi caratteri morfologici, percettivi e fruitivi, cui il progetto deve relazionarsi;
- la valutazione del progetto sia rispetto alla trasformazione indotta sul territorio, rispetto alla fruibilità dell'intervento e alla compatibilità con gli aspetti bio-climatici;
- l'utilizzo di materiali biocompatibili tecniche costruttive ed impiantistiche che, perseguendo obiettivi di risparmio energetico, salvaguardino il benessere degli occupanti e, nel contempo, riducano al minimo le possibili emissioni inquinanti in atmosfera;
- la verifica dell'eventuale esistenza in zona di significativi campi elettromagnetici, finalizzata alla migliore localizzazione delle funzioni da prevedere all'interno dell'edificio;
- l'utilizzo di tecniche integrative, per la produzione di calore e/o energia basate su fonti di energia rinnovabili per ridurre il fabbisogno di utilizzo di tecniche tradizionali;
- l'utilizzo di macchine per la produzione del calore e la climatizzazione di base, che comportino le minori emissioni inquinanti in atmosfera, nonché la loro adeguata collocazione nell'ambito dell'organismo edilizio;
- la realizzazione di spazi verdi, adeguatamente interrelati funzionalmente con gli edifici ed attrezzati;
- l'impiego di soluzioni tecniche ecocompatibili tetti verdi o pareti verdi.
- l'utilizzo di essenze arboree per il controllo del microclima ha le seguente finalità:
 - protezione delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto ai venti freddi;
 - contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
 - indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;
 - abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici;
 - schermatura dell'edificio nei periodi estivi, in particolare ombreggiamento estivo delle superfici est e ovest.

Contenimento del consumo di acqua potabile dalla rete idrica

Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di quelli esistenti che comportino il rifacimento dell'impianto idrico-sanitario, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in modo da ridurre il consumo di acqua potabile. 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 di nuova costruzione la progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura degli edifici così come da spazi chiusi e/o aperti, per consentirne (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio) i seguenti impieghi:

Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:

- annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

Usi compatibili interni agli organismi edilizi:

- alimentazione delle cassette di scarico dei WC;
- alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi, ad esempio, a sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Ulteriori prescrizioni per la raccolta delle acque meteoriche

Per gli ambiti di nuova edificazione i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana.

La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere sarà dimensionata in proporzione agli usi ed alle caratteristiche funzionali dell'intervento e dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero ambito. Essa non dovrà essere inferiore a 50 l/mq per le funzioni residenziali.

Per gli ambiti già edificati l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in condutture sottostanti la rete stradale comprensive delle reti di distribuzione e dei punti di presa.

Permeabilità aree esterne

Per gli edifici nuovi e quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia, il progetto deve prevedere soluzioni che consentano di ottenere un rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito pari ad almeno il 50%, con alberature ad alto fusto nel numero minimo di 1 ogni 30 mq. L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza, consentendo la calpestibilità/carrabilità della superficie con la molteplicità di condizioni di carico previste dal progetto, ovvero dalla destinazione d'uso.

Le misure previste per soddisfare il requisito di permeabilità concernono principalmente la creazione di fondi calpestabili-carrabili in materiale naturale e/o inerbati.

Riduzione effetto del gas Radon

Per gli edifici di nuova costruzione e le ristrutturazioni, per contrastare il rischio prodotto dalle emissioni di gas radon, occorre realizzare adeguati sistemi di ventilazione degli ambienti interrati e disporre membrane di separazione sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

Contenimento effetto “isola di calore”

Per gli edifici nuovi e quelli interessati da interventi di ristrutturazione o manutenzione, occorre prevedere misure per la riduzione dell'accumulo di calore attraverso adeguati sistemi di riflessione della radiazione solare.

Per ottimizzare il microclima, pertanto, è opportuno verificare la capacità di riflettere la radiazione solare delle superfici orizzontali dell'edificio e delle pavimentazioni esterne, privilegiando le superfici a scarsa attitudine al surriscaldamento e basso irraggiamento, nonché prevedere una idonea collocazione di specie vegetali.

Alcune misure di mitigazione sono: coperture e/o pareti verdi (green roofs, green walls), coperture realizzate attraverso l'impiego di pitture tradizionali di colore bianco, aree verdi.

Contenimento dell'inquinamento ottico e luminoso

La progettazione degli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, deve tenere conto delle seguenti prescrizioni:

- è vietata l'illuminazione diretta dal basso verso l'alto, ad eccezione degli impianti di illuminazione di edifici pubblici e privati che abbiano carattere monumentale, degli impianti per la valorizzazione degli edifici monumentali e di quelli di particolare interesse architettonico per i quali nel progetto sia esplicitamente motivata l'impossibilità tecnica di evitare l'illuminazione dal basso verso l'alto. Gli impianti di facciate di edifici pubblici o privati, a carattere monumentale o architettonico, devono essere progettati in modo che il flusso luminoso diretto verso la volta celeste non superi il 10%, per le sagome irregolari, ovvero il 5%, per le sagome regolari, di quello fuoriuscente dai corpi illuminanti, con luminanza media mantenuta delle superfici di 1 cd/m² (candela su metro quadrato), se i dintorni sono bui, 2 cd/m², se i dintorni sono illuminati; in tali zone è assicurata, negli orari previsti, una riduzione complessiva della potenza impegnata non inferiore al 50%;
- per gli impianti di illuminazione di facciate di edifici che non hanno carattere monumentale l'impianto è progettato in modo da contenere rigorosamente l'emissione del flusso luminoso entro il perimetro dell'edificio e con luminanza media delle superfici di 1 cd/m²;
- è vietata l'illuminazione di elementi e monumenti del paesaggio di origine naturale;
- è vietato l'uso di fasci di luce, roteanti o fissi, per fini pubblicitari o di richiamo;
- tutti gli impianti di illuminazione esterna sono muniti di dispositivi di regolazione del flusso luminoso per la riduzione dei consumi energetici di almeno il 30%;
- per le insegne pubblicitarie di non specifico e indispensabile uso notturno, lo spegnimento è fissato alle ore 24; per quelle di esercizi commerciali od altro genere di attività che si

- svolgono dopo tale orario, lo spegnimento è fissato all'orario di chiusura degli stessi; in caso di insegne non dotate di luce interna, è vietata l'illuminazione dal basso verso l'alto;
- per la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione per esterni, il rifacimento di quelli esistenti i soggetti responsabili dell'impianto predispongono ed inviano all'Ufficio Tecnico progetto redatto dal quale si evince la rispondenza dell'intervento alle prescrizioni al RUEC.

Requisiti tecnici degli impianti di illuminazione

Le componenti dell'impianto di illuminazione devono avere i seguenti requisiti minimi:

- efficienza luminosa nominale delle lampade non inferiore a 90 lm/W (lumen su watt);
- rendimento degli alimentatori delle lampade a scarica non inferiore al 90%;
- rendimento ottico degli apparecchi di illuminazione non inferiore al 90%;
- per l'illuminazione degli impianti sportivi e l'illuminazione monumentale è consentito l'uso di lampade agli alogenuri; è, altresì, consentito l'uso di lampade elettroniche a basso consumo per piccoli impianti con al massimo 10 punti luce; è vietato l'uso di lampade al mercurio;
- per gli impianti di tipo stradale con impiego di armature stradali è prescritta l'emissione massima di 5 cd/klm (candele su chilolumen) a 90° e 0 cd/klm oltre i 90°.

CAPO 18.5 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

ARTICOLO 86 Fonti Energetiche Rinnovabili

Requisiti minimi per le fonti rinnovabili

L'energia prodotta con fonte rinnovabile deve coprire almeno il 50% dei consumi annui previsti per l'acqua calda sanitaria (ACS), nonché la percentuale dei consumi complessivi previsti per ACS, riscaldamento e raffrescamento, nella misura del:

- a) 35% se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 01/01/2014 al 31/12/2016;
- b) 50% se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 01/01/2017.

Gli obblighi non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica. È necessario utilizzare un mix di fonti rinnovabili.

In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

Nel caso di interventi su edifici pubblici, i fabbisogni di cui sopra sono incrementati del 10%. Bisogna, pertanto, coprire almeno il 60% del fabbisogno della sola ACS e le quote di fabbisogno complessivo di climatizzazione invernale, estiva ed ACS nella misura del:

- a) 45% se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 01/01/2014 al 31/12/2016;
- b) 60% se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 01/01/2017.

Nelle zone A ai sensi del DM dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968, le prescrizioni di cui sopra sono ridotte del 50%.

Le prescrizioni relative ai requisiti minimi per le fonti rinnovabili individuate dal presente articolo non si applicano agli edifici art. 136 del DLgs 42/04.

Requisiti minimi per la copertura del fabbisogno elettrico

Per gli edifici di nuova costruzione e ristrutturazioni rilevanti è obbligatorio installare impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, collocati sopra l'edificio, ovvero all'interno, ovvero nelle relative pertinenze, con una potenza minima P , espressa in kW, calcolata secondo la formula $P = (1/K) * S$, dove S è la superficie lorda in pianta dell'edificio al livello del terreno misurata in m², e K è un coefficiente, espresso in m²/kW, che assume i seguenti valori:

- a) $K = 65$ se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 01/01/2014 al 31/12/2016;
- b) $K = 50$ se la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 01/01/2017.

Nel caso di interventi su edifici pubblici, la potenza elettrica minima prescritta per gli impianti alimentati da fonti rinnovabili è incrementata del 10%.

Nelle zone A ai sensi del DM dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968, le potenze di cui sopra sono ridotte del 50%.

Le prescrizioni relative ai requisiti minimi per le fonti rinnovabili individuate dal presente articolo non si applicano agli edifici art. 136 del DLgs 42/04.

CAPO 18.6 ITER AUTORIZZATIVI E CERTIFICAZIONI

ARTICOLO 87 Requisiti

Nuova edificazione o ristrutturazione

Tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione devono prevedere tra gli elaborati progettuali la relazione di calcolo e verifiche energetiche legge 10/91 relative a:

- Orientamento dell'edificio;
- Controllo della radiazione solare estiva;
- Caratteristiche dell'involucro;
- Mancata formazione di condensa superficiale ed interstiziale;
- Risoluzione dei ponti termici;
- Produzione, regolazione, distribuzione e diffusione del calore;
- Illuminazione artificiale degli ambienti;
- Contenimento dell'effetto "isola di calore";
- Impianti di produzione energetica da fonte rinnovabile;
- Indici di prestazione energetica dell'edificio.

Nel caso in cui l'ufficio comunale competente riscontri durante la fase istruttoria che la RE è stata compilata dal progettista in modo difforme o non veritiero dalle metodologie vigenti ai sensi del DLgs 192/05, lo stesso ufficio provvede alle sanzioni (c. 1, c.2 art. 15, DLgs 192/05).

Manutenzione straordinaria dell'involucro

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, parziale o totale, dell'involucro di edifici esistenti, è prescritta la presentazione in duplice copia della Relazione Energetica (RE) ai sensi dell'art. 28, c. 1 della legge 10/91, prima dell'inizio dei lavori.

Attività di monitoraggio e ispezione delle opere

Il competente ufficio comunale verifica la conformità tra le opere eseguite e le previsioni progettuali indicate nella RE, e più in generale alle prescrizioni normative vigenti, pianificando accertamenti e ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente (c. 4, art. 8, DLVO 192/2005). In caso di accertamento di difformità in corso d'opera o opere terminate, l'ufficio competente dispone la sospensione dei lavori (c. 3, c.4 art. 33, L. 10/91) e fissa il termine per la regolarizzazione delle opere (c. 1, art. 35, L. 10/91) e fissa le sanzioni (c. 5, art. 33, L. 10/91).

Procedura abilitativa semplificata (PAS)

Le autorizzazioni per impianti da Fonte Energetica Rinnovabile (FER) sono accordate dal Comune, con Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), per i seguenti tipi di installazione (art. 12, DLgs 387/2003):

- fotovoltaico fino a 20 kWp;
- alimentati da biomasse fino a 200 kW;
- alimentati da gas di discarica, ovvero gas da processi di depurazione, biogas fino a 250 kW;
- eolico fino a 60 kW;
- impianti idroelettrici e geotermici fino a 100 kW.

Sono di competenza della Regione i permessi relativi a potenze maggiori di quelle sopraindicate, in regime di Autorizzazione Unica (AU). La PAS sostituisce DIA e SCIA (art. 6, DLgs 28/2011).

L'istanza deve dichiarare: a) la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici approvati e i regolamenti edilizi vigenti; b) la non contrarietà agli strumenti urbanistici adottati; c) il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie; d) l'elenco degli elaborati progettuali allegati.

Alla presentazione dell'istanza l'ufficio competente ne restituisce copia al richiedente, con indicazione di protocollo e data di deposito.

Trascorsi i 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, senza che il Comune abbia dato parere negativo all'avvio dei lavori, l'attività di costruzione è da ritenersi assentita.

Il soggetto autorizzato ad eseguire l'impianto ha l'obbligo di notificare agli uffici comunali l'inizio e l'ultimazione dei lavori, entro i 10 giorni successivi le effettive date di inizio e fine dei lavori. Le parti dell'impianto non ultimate devono essere soggette a nuova PAS.

Con la comunicazione di ultimazione il soggetto autorizzato deve trasmettere al Comune:

- il certificato di collaudo finale redatto dal progettista, ovvero da un tecnico abilitato terzo;
- la ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale, dove richiesto, oppure la dichiarazione che le opere non hanno comportato modificazioni catastali della proprietà interessata dall'impianto.

Gli elaborati progettuali autorizzati con PAS formano oggetto di verifica presso il cantiere.

Fatto salvo l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, nel caso in cui l'ufficio comunale competente accerti la realizzazione di interventi soggetti a PAS in assenza di autorizzazione o in difformità dalla stessa, lo stesso irroga la sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 500 e 30.000 euro, cui sono tenuti in solido il proprietario dell'impianto, l'esecutore delle opere e il direttore dei lavori (c. 2, art. 44, DLgs 28/2011).

Fatto salvo l'obbligo di conformazione al titolo abilitativo e di ripristino dello stato dei luoghi, nel caso in cui l'ufficio competente accerti la violazione di una o più prescrizioni stabilite con l'autorizzazione o con gli atti di assenso che accompagnano la PAS, lo stesso irroga la sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 300 e 10.000 euro, cui sono tenuti in solido il proprietario dell'impianto, l'esecutore delle opere e il direttore dei lavori (c. 3, art. 44, DLgs 28/2011).

Impianti produzione di energia termica da fonte rinnovabile su edifici esistenti

Gli interventi di installazione di impianti solari termici su edifici esistenti sono considerati attività di edilizia libera e sono realizzati previa la sola comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale (ai sensi del c. 3, art. 11 del DLgs 115/08).

Sono considerate attività di edilizia libera e soggette alla sola comunicazioni anche gli interventi di installazione di impianti di produzione di energia termica da fonti rinnovabili diversi dal solare termico (ad esempio: pompa di calore, geotermia, ecc.), realizzati negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi e destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria per l'utilizzo nei medesimi edifici.

L'installazione di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinate unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in esercizio.

Nomina del Certificatore Energetico

Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di incremento volumetrico, ristrutturazione o manutenzione straordinaria dell'involucro e/o degli impianti di climatizzazione degli edifici esistenti, è fatto obbligo al richiedente l'autorizzazione di nominare un Soggetto Certificatore energetico (SC) e darne comunicazione all'Ufficio Tecnico prima dell'inizio dei lavori.

L'Ufficio comunale competente verifica che il Soggetto Certificatore sia in possesso dei requisiti professionali previsti e che abbia un ruolo terzo rispetto alle opere per cui è richiesta l'autorizzazione.

Presentazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori per cui è richiesta la nomina di un SC, il Direttore dei Lavori deve presentare al Comune una dichiarazione di asseverazione della conformità delle opere realizzate rispetto sia al progetto, comprese le sue eventuali varianti, sia alla relazione tecnica di cui al c. 1, art. 28 della L. 10/91, nonché l'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) dell'edificio per come realizzato. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.

Nel caso in cui il Direttore dei Lavori ometta di presentare al Comune l'asseverazione di conformità delle opere e dell'Attestato di Qualificazione Energetica contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, l'ufficio competente provvede ad irrogare la sanzione amministrativa pari al 50% della parcella calcolata secondo vigente tariffa professionale e a darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

Nel caso in cui l'ufficio comunale competente riscontri durante le attività di controllo che l'AQE è stato compilato dal Direttore dei Lavori in modo non veritiero, lo stesso ufficio provvede: 1) ad irrogare nei confronti del tecnico la sanzione amministrativa pari al 70% della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale; 2) a dare notizia del fatto all'autorità giudiziaria; 3) a darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti (c. 2, art. 15, DLgs 192/05).

Istituzione del Catasto Energetico Comunale degli edifici

Allo scopo di censire energeticamente il territorio, monitorare il rispetto delle norme di attuazione delle direttive riguardanti l'efficienza energetica in edilizia e controllare la correttezza formale e sostanziale delle procedure di calcolo per la certificazione energetica ai sensi della normativa vigente, il Comune istituisce il servizio di Catasto Energetico Comunale degli edifici (CEC), recependo le direttive regionali di cui al DGR 659/2007. Il servizi svolti dal CEC sono disciplinati con specifico regolamento comunale di attuazione.

Tutti gli Attestati di Certificazione Energetica (ACE) emessi con riferimento ad immobili appartenenti al territorio comunale devono essere trasmessi al CEC entro 15 giorni dalla data di emissione. L'utilizzo a qualsiasi titolo degli ACE sul territorio comunale è vincolato alla emissione del protocollo di archiviazione rilasciato dal CEC.

La mancata trasmissione dell'ACE al servizio CEC nei termini stabiliti comporta la sanzione amministrativa a carico del proprietario dell'immobile non inferiore ad euro 516,00.

CAPO 18.7 INCENTIVAZIONE DELL'EDILIZIA EFFICIENTE E SOSTENIBILE

ARTICOLO 88 Incentivi

Deroghe edilizie per incentivazione la qualità dell'involucro edilizio

Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori a 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione dell'indice di prestazione energetica, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (manutenzioni straordinarie ovvero ristrutturazioni) che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione dei limiti di trasmittanza termica indicati dal RUEC, è permesso derogare, nell'ambito delle procedure di rilascio dei titoli abitativi in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di incremento volumetrico, ristrutturazione rilevante o manutenzione straordinaria dell'involucro di quelli esistenti, le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, sistemi strutturali a doppia pelle, camini solari, tetti captanti) sono considerati volumi tecnici e come tali non sono computabili ai fini edificatori.

Bonus volumetrico

I progetti di edifici di nuova costruzione o di ristrutturazioni di edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del **10%**, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale.

Sono esclusi dal beneficio del bonus i progetti ricadenti nelle aree individuate come zona A.

Sistemi solari passivi

Negli immobili non sottoposti a particolari vincoli e nei contesti in cui è possibile ottenere un armonioso inserimento, è opportuno realizzare serre solari o bioclimatiche.

Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono.

Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere

certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- dimostrino la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare;
- siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto illuminante previsto dalle norme;
- devono essere apribili o dotate di schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo;

Le serre solari non sono computate nel calcolo della superficie coperta.

Geotermia e raffrescamento solare

Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare:

- sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda;
- sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.