



COMUNE DI APOLLOSA

(Prov. di Benevento)

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

[art.4 D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.; art.22, co.2, lett. c), L.R. n.16/2004]

**ADEGUATO ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE IN SEDE DI
APPROVAZIONE CON DELIBERA DI C.C. n. 2 del 19.01.2007**

redatto da: PIO CASTIELLO (ARCHITETTO)

aggiornamento Feb. 2007

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE
ADEGUATO ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE IN SEDE DI APPROVAZIONE
CON DELIBERA DI C.C. n. 2 del 19.01.2007**

Note sull'iter formativo

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale – RUEC – già acquisito agli atti della Conferenza di Servizi ex L.R. n.16/2004 relativa all'iter di approvazione del PUC (seduta del 27.10.2006) ed ulteriormente modificato ed integrato agli artt. 5 e 108, è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 23.11.2006, ai sensi dell'art.29, comma 1, della L.R. 16/2004.

Il RUEC è stato quindi depositato nella Segreteria Comunale per trenta giorni consecutivi, come da avviso prot. n.9581/2006 pubblicato all'albo pretorio del Comune, nonché, per estratto, sui quotidiani "Il Mattino" e "Il Sannio Quotidiano" del 01.12.2006.

Nei 30 giorni utili sono pervenute nove osservazioni al RUEC, trasmesse al tecnico redattore del Regolamento con nota prot.257 del 12.01.2007, unitamente alla richiesta di parere in merito alle stesse.

Tale parere è stato trasmesso con nota del 18.01.2007 acquisita in pari data dal Comune di Apollosa.

Con delibera di C.C. n. 2 del 19.01.2007, ai sensi dell'art.29, comma 2, della L.R. n.16/04, sono state esaminate le nove osservazioni pervenute nei termini ed un'ulteriore osservazione pervenuta fuori termine. In detta sede si è ritenuto di non avvalersi del parere tecnico innanzi detto, che infatti non risulta menzionato nell'atto consiliare.

Con lo stesso atto di Consiglio Comunale è stata altresì deliberata l'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale con le modifiche conseguenti alle osservazioni accolte.

Di seguito sono elencati gli articoli del RUEC oggetto di adeguamento alle osservazioni accolte. Le modifiche e le integrazioni introdotte sono segnalate nel testo mediante nota asteriscata ed evidenziate con scrittura in ***corsivo-grassetto***:

- **art. 5** - **art. 7** - **art. 7bis** - **art. 10** - **art. 11** - **art. 13**
- **art. 31** - **art. 46bis** - **art. 47** - **art. 48** - **art. 65** - **art. 65bis**
- **art. 69** - **art. 75** - **art. 75bis** - **art. 76** - **art. 78** - **art. 78bis**
- **art. 78ter** - **art. 102** - **art. 104** - **art. 106** - **art. 108** - **art. 133**
- **art. 146bis** - **art. 147ter**

Nel merito si evidenzia che, in sede di esame delle osservazioni con delibera di C.C. n. 2 del 19.01.2007, per l'art.5 - punto 22) è stata dapprima deliberata una modifica parziale (cfr. Oss. n.6) e successivamente la completa rimodulazione del punto (cfr. Oss. n. 8/5). A tale ultima determinazione, pertanto, è stato adeguato il testo del punto 22) dell'art.5.

SOMMARIO

SOMMARIO	1
CAP. I - NORME INTRODUTTIVE	6
ART. 1 NATURA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO	6
ART. 2 OGGETTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO	6
ART. 3 COORDINAMENTO CON IL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	6
ART. 4 DEFINIZIONI DI CATEGORIE EDILIZIE	7
ART. 5 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	9
ART. 6 TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	13
ART. 7 OPERE E LAVORI ESEGUIBILI LIBERAMENTE	15
<i>ART. 7 BIS * DEMOLIZIONE E FEDELE RICOSTRUZIONE</i>	16
ART. 8 ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI	16
ART. 9 PERMESSO DI COSTRUIRE	17
ART. 10 CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	18
ART. 11 INTERVENTI REALIZZABILI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	19
CAP. II - COMMISSIONE EDILIZIA	21
ART. 12 ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE	21
ART. 13 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	21
ART. 14 COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	22
ART. 15 ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	22
ART. 16 COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA.....	23
CAP. III - PROCEDURE PER PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.	24
ART. 17 NULLA OSTA PAESISTICO AMBIENTALE.....	24
ART. 18 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	24
ART. 19 IDENTIFICAZIONE DEI SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	25
ART. 20 DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E RELATIVI ALLEGATI	26
ART. 21 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	30
ART. 22 CARATTERISTICHE FORMALI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	32
ART. 23 DECADENZA, RINNOVO, ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	33
ART. 24 DEROGHE	34
ART. 25 VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE	35
ART. 26 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.): FORMALITÀ E PROCEDURE.....	35
CAP. IV - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	38
ART. 27 INIZIO DEI LAVORI E FORMALITÀ DA ESPERIRE	38
ART. 28 CONTROLLO COMUNALE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI	38
ART. 29 CAMPIONATURE DELLE TINTE E DEI RIVESTIMENTI.....	38
ART. 30 INTERRUZIONE DEI LAVORI	38
ART. 31 ULTIMAZIONE DEL RUSTICO E DEI LAVORI.....	39
ART. 32 INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI.....	39

ART. 33 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI.....	39
ART. 34 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	40
ART. 35 INCONVENIENTI IGIENICI.....	40
ART. 36 DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ.....	40
CAP. V - LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO	41
ART. 37 SIGNIFICATO DI LOTTIZZAZIONE.....	41
ART. 38 NULLITÀ DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA NELLE LOTTIZZAZIONI NON AUTORIZZATE	41
ART. 39 DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI DA ALLEGARE.....	41
ART. 40 CONTENUTO DELLA CONVENZIONE	42
ART. 41 MODALITÀ PER LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE. DIVIETO DI COMPENSAZIONE	42
ART. 42 PERMESSI DI COSTRUIRE NELL'AMBITO DELLE LOTTIZZAZIONI.....	43
ART. 43 PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	43
ART. 44 TEMPI DI ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE.....	43
ART. 45 PENALITÀ PER INADEMPIENZE - SVINCOLI DELLA CAUZIONE.....	43
ART. 46 COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDILIZIO.....	44
<i>ART. 46 BIS * REGOLAMENTAZIONE CASI PARTICOLARI.....</i>	<i>44</i>
ART. 47 <i>PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE**</i> D'INIZIATIVA DEI PRIVATI.....	44
ART. 48 ALLEGATI TECNICI A CORREDO DELLE DOMANDE DI <i>PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE**</i>	45
CAP. VI - CONTROLLO E REPRESSIONE DEGLI ABUSI.....	47
ART. 49 ATTIVITÀ DI VIGILANZA - ORGANO COMPETENTE E MODALITÀ	47
ART. 50 PROVVEDIMENTI.....	47
ART. 51 CONTRAVVENZIONI	48
ART. 52 SANZIONI AMMINISTRATIVE.....	49
ART. 53 SANZIONI PENALI.....	49
ART. 54 DECADENZA DALLE AGEVOLAZIONI FISCALI	49
ART. 55 DIVIETO DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI	49
CAP. VII - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	50
ART. 56 SALUBRITÀ E SICUREZZA DEL SUOLO	50
ART. 57 CARATTERISTICHE DEI TERRENI E DELLE FONDAZIONI	50
ART. 58 CAMERE D'ARIA, INTERCAPEDINI E VESPAI.....	51
ART. 59 MURATURE DI NUOVA ESECUZIONE	51
ART. 60 SOLAI, COPERTURE, BALCONI	51
ART. 61 SCALE.....	51
ART. 62 RIFINITURE INTERNE E PAVIMENTI	52
ART. 63 ZOCCOLATURE E GRONDE.....	52
ART. 64 COPERTURE	52
ART. 65 PARCHEGGI.....	52
<i>ART. 65 BIS ** APPLICAZIONE DELL'ART. 9 DELLA L.122/89 E DELL'ART.6 DELLA L.R. N.19/2001.....</i>	<i>52</i>
ART. 66 USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE CARRABILI.....	53
ART. 67 MARCIAPIEDI E PORTICATI.....	53

ART. 68 CASSETTE PER LA CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA.....	53
CAP. VIII - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITÀ	54
ART. 69 CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	54
ART. 70 CARATTERISTICHE DEI LOCALI.....	54
ART. 71 CLASSIFICAZIONE DEI PIANI	57
ART. 72 SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI	57
ART. 73 PIANI SEMINTERRATI.....	57
ART. 74 PIANI INTERRATI	57
ART. 75 SOTTOTETTI.....	58
ART. 75 BIS ** APPLICAZIONE DELLA L.R. N.15/2000.....	58
ART. 76 LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA.....	58
CAP. IX - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E TUTELA DEI CORPI IDRICI.. 59	
ART. 77 ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ	59
ART. 78 IMPIANTO TERMICO.....	59
ART. 78 BIS*	60
ART. 78 TER*	60
ART. 79 CLIMA ACUSTICO	60
ART. 80 CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE.....	61
ART. 81 MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE.....	61
ART. 82 TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E RIFORNIMENTO IDRICO	62
ART. 83 IMPIANTO ELETTRICO	63
ART. 84 DEPOSITO TEMPORANEO DEI RIFIUTI SOLIDI	64
ART. 85 ELIMINAZIONE DI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI	64
ART. 86 IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI.....	65
ART. 87 PARERE OBBLIGATORIO PER GLI EDIFICI DESTINATI AD INSEDIAMENTI INDUSTRIALI O ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	65
CAP. X - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO.....	66
ART. 88 CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI DI ALTEZZA INFERIORE A 24 M.	66
ART. 89 CENTRALI TERMICHE	66
ART. 90 AUTORIMESSE.....	67
ART. 91 CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DOMESTICI DI GAS LIQUEFATTO.....	67
ART. 92 CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO	68
ART. 93 RINVIO A LEGGI PARTICOLARI.....	68
CAP. XI – ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE	69
ART. 94 PRESCRIZIONI E NORME GENERALI	69
ART. 95 CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE	69
CAP. XII - PUBBLICI ESERCIZI	72
ART. 96 CLASSIFICAZIONE	72
ART. 97 DOTAZIONE DI UNITÀ IGIENICHE PER IL PUBBLICO.....	72
ART. 98 CUCINE.....	72

CAP. XIII - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO	73
ART. 99 ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	73
ART. 100 RECINZIONI.....	76
ART. 101 ANTENNE RADIOTELEVISIVE	76
ART. 102 PRESCRIZIONI E DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA E LA FORMAZIONE DEL VERDE	76
ART. 103 TUTELA DELLE SPONDE DEI CORSI D'ACQUA	77
CAP. XIV - NORME DI TUTELA SPECIALE DEL CENTRO STORICO	78
ART. 104 TUTELA SPECIALE DEL CENTRO STORICO	78
ART. 105 LIMITAZIONI ALLE VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO.....	78
ART. 106 PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO.....	79
ART. 107 DISCIPLINA DELLE AREE SCOPERTE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI.....	80
CAP. XV - DISCIPLINA DEI FABBRICATI RURALI	81
ART. 108 NORME EDILIZIE	81
ART. 109 NORME IGIENICHE.....	81
ART. 110 CARATTERISTICHE QUALITATIVE MINIME DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI	82
ART. 111 OSSERVANZA DELLE PRESCRIZIONI MINIME PER I FABBRICATI RURALI.....	82
ART. 112 ISPEZIONE DEL MEDICO DELLA A.S.L. - SANZIONI	83
ART. 113 STALLE E CONCIMAIE.....	83
CAP. XVI - DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE	84
ART. 114 MODALITÀ PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE.....	84
ART. 115 PROCEDURA PER LA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE.....	84
ART. 116 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE	84
ART. 117 REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE	85
ART. 118 PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	85
ART. 119 NORME TRANSITORIE PER LE CAVE IN ATTO	86
ART. 120 NORME TRANSITORIE PER AMBITI ESTRATTIVI SU TERRENI IN USO CIVICO.....	86
CAP. XVII – NORME DI TUTELA SPECIALE DEI CARATTERI RURALI.....	87
ART. 121 TUTELA SPECIALE DELLE ZONE RURALI DI VALORE AMBIENTALE.....	87
ART. 122 DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI.....	87
ART. 123 PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO	88
ART. 124 AREE SCOPERTE DI PERTINENZA	88
ART. 125 OPERE DI SISTEMAZIONE DEL TERRENO E REGIMAZIONE DELLE ACQUE.....	89
CAP. XVIII - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI	90
ART. 126 CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI	90
ART. 127 SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTE E DI VEICOLI O RIMORCHI ATTREZZATI PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO.....	90
ART. 128 INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI MANUFATTI TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI.....	90
ART. 129 CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI	90

ART. 130 DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE	91
ART. 131 OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO	91
ART. 132 ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE	92
ART. 133 TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE I POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DI FALDE ACQUIFERE	92
ART. 134 TRASFORMAZIONE E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE DEI BOSCHI E DEI TERRENI SOTTOPOSTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO	93
ART. 135 APERTURA E MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI PRIVATI SU SPAZI PUBBLICI O APERTI AL PUBBLICO	94
ART. 136 IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA	94
CAP. XIX - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ	95
ART. 137 PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO	95
ART. 138 SCAVI	95
ART. 139 SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI	95
ART. 140 RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE	96
ART. 141 RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SU SUOLO PUBBLICO	96
CAP. XX – REGOLAMENTO PER L'INSEDIAMENTO DI FONTI DI INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	97
ART. 141 AMBITO DI APPLICAZIONE.....	97
ART. 142 IMPIANTI FISSI PER L'EMITTENZA RADIOTELEVISIVA	97
ART. 143 IMPIANTI PER TELEFONIA MOBILE.....	97
ART. 144 IMPIANTI PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA...	98
CAP. XXI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	99
ART. 145 MIGLIORAMENTO IGIENICO DEI FABBRICATI ESISTENTI	99
ART. 146 ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI.....	99
ART. 146 BIS ** TOLLERANZE COSTRUTTIVE	99
ART. 147 NORME ABROGATE	99
ART. 147 BIS ** OPERE GIÀ AUTORIZZATE	99
ART. 148 INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI.....	100
ART. 149 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO.....	100

CAP. I - NORME INTRODUTTIVE

ART. 1**Natura del Regolamento Urbanistico Edilizio**

Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 4 del Testo Unico in materia di Edilizia approvato con D.P.R. 06.06.2001 n.380 e succ. mod. ed int. e dell'art.28 della L.R. 22.12.2004 n.16, è atto normativo le cui prescrizioni sono finalizzate sia ad obiettivi di pubblico interesse, quale l'ordinato sviluppo edilizio in rapporto alla funzionalità, alla sicurezza, all'igiene, all'estetica ed alla tutela dei valori architettonici ed ambientali, sia alla tutela di interessi privati mediante la regolamentazione dei rapporti di vicinato.

ART. 2**Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio**

Oggetto del presente Regolamento è la disciplina delle materie specificate all'art.4 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e succ. mod. ed int. e all'art.28 della L.R. 22.12.2004 n.16, delle altre materie demandate al Regolamento Urbanistico Edilizio da disposizioni con forza di legge, nonché delle ulteriori materie che, anche con carattere eminentemente locale, abbiano attinenza con l'attività edilizia, il decoro e l'igiene urbana, la tutela dei valori ambientali e architettonici del territorio comunale, il benessere e la sicurezza.

In particolare, ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/2004, il presente RUEC:

- individua le procedure, le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani;
- definisce, in conformità alle previsioni del PUC e delle Norme di Attuazione allo stesso allegate, i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori;
- specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi statali e regionali.

ART. 3**Coordinamento con il Piano Urbanistico Comunale**

Il presente R.U.E.C. definisce le procedure, le modalità, le tipologie, i requisiti qualitativi e prestazionali generali ed i criteri di quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici da applicare alle specifiche soluzioni, ovvero agli interventi e le opere, di cui alla disciplina particolare delle singole zone omogenee del PUC, ivi distinte in:

Zone omogenee prevalentemente residenziali e misto residenziali

Zona A Conservazione dei nuclei storici;

Zona B1 Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano;

Zona B2 Completamento denso del tessuto urbano;
 Zona B3 Completamento rado del tessuto urbano marginale;
 Zona C1 Integrazione residenziale privata;
 Zona Cp Edilizia residenziale pubblica già programmata (ex lege 219/81).

Zone omogenee prevalentemente produttive

Zona D1 Produttiva consolidata (P.I.P. vigente ex lege 219/81)
 Zona D2 Produttiva di riordino e riqualificazione
 Zona D3 Produttiva industriale già programmata (A.S.I.)

Zone omogenee per Usi Agricoli

Zona EO Agricola ordinaria
 Zona EP Agricola produttiva
 Zona ES Agricola speciale di salvaguardia periurbana
 Zona ET Agricola speciale di tutela del paesaggio fluviale

Zone omogenee per attrezzature pubbliche, private, e terziarie

Zona F1 Attrezzature pubbliche e di uso pubblico
 Zona F2 Attrezzature private di interesse sociale e territoriale
 Zona F3 Attrezzature religiose (L.R. 5/3/1990 n°9)
 Zona F4 Attrezzature cimiteriali
 Zona F5 Attrezzature eco-ambientali e tecnologiche

Zone omogenee per la valorizzazione turistica e ambientale

Zona T Aree di valorizzazione turistica
 Zona T1 Riqualificazione storico ambientale (Area Terra Vecchia e Taverna)

Aree a verde vincolato

Zona V Area riservata a calamità naturali (Circ. n°4 D.P.C.M./87 del 19/02/1987)
 Zona V1 Verde di tutela ambientale
 Zona V2 Fascia perfluviale (Riqualificazione vegetazione ripariale)

Fasce di rispetto

Fascia di rispetto cimiteriale (L.R. 14/82)
 Fascia di rispetto elettrodotto 380 kV
 Fascia di rispetto fluviale
 Fascia di arretramento ferrovia Benevento-Cancello

Pertanto, le disposizioni del RUEC si integrano e si coordinano con le Norme Tecniche di Attuazione specifiche delle singole zone omogenee del PUC e concorrono alla compiuta disciplina e regolamentazione degli assetti, delle trasformazioni, delle utilizzazioni e delle azioni di tutela del territorio.

ART. 4

Definizioni di categorie edilizie

Gli interventi e le opere edilizie consentite dal PUC e dai relativi PUA sono sottoposte alla disciplina del presente R.U.E.C. . All'uopo, si intendono:

- **per interventi costruttivi**, le opere edilizie realizzate entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno e non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il Codice della Strada, riguardanti costruzioni aggiuntive o sostitutive rispetto all'originario stato del suolo e dei luoghi, quali edifici, costruzioni in genere, nonché quant'altro comporti la realizzazione di manufatti;
- **per trasformazioni**, le azioni costruttive volte a realizzare nuova edificazione di manufatti

edilizi, infrastrutturali e di opere in generale, per cui l'ambiente fisico viene ad essere modificato rispetto a quello preesistente, ivi comprese le lottizzazioni;

- **per riqualificazione**, le azioni atte a conservare con adeguamenti funzionali, strutturali e morfologici gli elementi costruiti e quelli ambientali esistenti.

Per le costruzioni edilizie si definiscono:

- **piano**, lo spazio delimitato dalle pareti di facciata compreso tra gli estradossi di due solai contigui, che può essere: **fuori terra** quando il pavimento risulta a quota superiore rispetto alle sistemazioni esterne circostanti l'edificio; **interrato** quando l'intradosso di un piano (i.e. soffitto) risulta sottostante alla quota più bassa delle sistemazioni esterne; **seminterrato** quando l'intradosso del piano (i.e. soffitto) risulta per almeno 50 cm. al di sopra della quota più bassa delle sistemazioni esterne;
- **facciata**, la proiezione su un piano verticale dei paramenti di uno dei frontespizi esterni del fabbricato;
- **unità immobiliare**, un complesso edilizio costituito da vani, vani accessori e superfici pertinenziali balconate o terrazzate, funzionalmente autonomo, con ingresso (o ingressi) indipendente a esclusivo servizio dell'unità immobiliare;
- **loggiato**, lo spazio coperto dell'edificio, aperto su una o più pareti perimetrali, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare;
- **porticato**, lo spazio coperto, aperto su almeno un fronte, interconnesso con le sistemazioni esterne e, come queste, di uso comune;
- **chiostro**, lo spazio coperto, aperto verso il cortile interno e ubicato allo stesso livello di quest'ultimo, che lo attorna su tutti i suoi lati;
- **tettoia**, struttura di copertura, aperta su più lati, pertinenziale all'unità immobiliare o di uso condominiale;
- **spazi interni scoperti** sono: **cortile** (spazio interno con perimetro delimitato da facciate interne dell'edificio); **corte** (cortile coperto su un lato), **cavedio** (spazio interno con collegamento all'esterno solo in sommità, da utilizzare per la sistemazione di canalizzazioni degli impianti tecnici dell'edificio);
- **pensiline**, elementi per la protezione dal soleggiamento, dalle piogge e dal vento, formate da strutture permanenti o provvisorie, con elementi portanti verticali e/o orizzontali, utilizzate anche per sostegno di essenze arboree rampicanti e per la formazione di pergolati, gazebi, spalliere verdi, etc.;
- **chioschi**, manufatti provvisori, di superfici, altezze e volumi modesti, senza servizi igienici, per vendite al minuto, per funzioni di biglietterie, di guardiania e di altre attività complementari e compatibili;
- **pareti finestrate**, le pareti esterne dell'edificio con presenza di aperture, costituenti vedute, delimitanti volumi costruiti, ivi compresi i frontini degli sbalzi strutturali prospicienti suoli privati, connessi all'utilizzazione dell'edificio, ove detti sbalzi incidano sulla salubrità e la sicurezza degli spazi compresi tra edifici prospicienti;
- **elementi di arredo di spazi esterni**, sistemazione del verde con essenze arboree, cespugliato o a prato, con l'inserimento di elementi costruiti, scultorei e architettonici destinati ad esclusiva destinazione di arredo formale e funzionale per la più gradevole fruizione degli spazi esistenti;
- **infrastrutture primarie**, le sistemazioni urbane ed extraurbane per la viabilità e di ogni modalità di trasporto e di relazioni sul territorio;
- **infrastrutture secondarie**, il complesso delle attrezzature e dei servizi di interesse comune.

ART. 5**Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi**

Di seguito si definiscono i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici utilizzati dal PUC e dai relativi PUA nella disciplina specifica delle singole zone omogenee:

- 1) **St** – Superficie territoriale (mq).
Per “superficie territoriale” si intende la superficie in mq. di un ambito urbanistico omogeneo, ovvero quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista e con esclusione delle aree demaniali indisponibili, militari o marittime, e comunque disciplinate da leggi speciali.
- 2) **It** – Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq).
Per “indice di fabbricabilità territoriale” si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
- 3) **Sm** – Superficie minima di intervento (mq.).
Per “superficie minima di intervento” la superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.
- 4) **Sf** – superficie fondiaria (mq).
Per “superficie fondiaria”, in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.
In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l’area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l’urbanizzazione primaria e secondaria.
- 5) **If** – Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq).
Per “indice di fabbricabilità fondiario” si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.
- 6) **Iu** – Indice di utilizzazione edilizia (mq/mq).
Per «indice di utilizzazione edilizia» si definisce il rapporto numerico tra la superficie lorda complessiva di tutti i piani degli edifici e l’area edificabile del lotto, entrambe espresse in metri quadri.
- 7) **Jc** - Indice capitaro (mc/ab).
Per «indice capitaro» si intende la dotazione pro capite di metri cubi per ogni abitante insediato, relativamente alla superficie lorda abitabile. Tale dotazione potrà essere maggiorata per le destinazioni specificatamente non residenziali.
- 8) **Sl** – Superficie minima del lotto (mq).
Per “superficie minima del lotto” si intende quella relativa all’area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l’area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.
- 9) **Su1** – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq).
Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.
- 10) **Su2** – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq).
Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

11) **Rc** – Rapporto di copertura (mq/mq).

Per “rapporto di copertura” si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro *Sf* e per superficie coperta quella di seguito definita.

12) **Sc** – Superficie coperta di un edificio (mq).

Per “superficie coperta di un edificio” si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale, al livello campagna, di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dal massimo filo esterno del fabbricato misurato ai vari piani dell’edificio senza tenere conto di eventuali sporti o balconi **se di larghezza minore di 2,00 metri. I porticati non vanno computati ai fini della superficie coperta se rientranti nel limite massimo del 30% della superficie coperta del fabbricato.** *

13) **Su** – Superficie utile abitativa (mq).

Per “superficie utile» si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all’altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri di pilastro, di cavedi, di impianti.

Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile (*Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96*).

14) **Snr** – Superficie non residenziale (mq).

Per “superficie non residenziale” si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell’alloggio – quali logge, balconi, cantinole o soffitte – e quelle di pertinenza dell’organismo abitativo – quali androni d’ingresso, proiezioni orizzontali del vano scala e del vano ascensore, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, locali condominiali ed altri locali a servizio della residenza – misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Solo per l’edilizia residenziale pubblica tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile (*Su*). Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla somma delle superfici utili (*Su*) dell’organismo abitativo.

Di tale 45% almeno l’8% dovrà essere utilizzato per cantinole e/o soffitte da realizzarsi ai piani terra o in seminterrato o in sottotetti con altezza media massima di 2,20 ml, o al piano per soggetti portatori di handicap (*Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96*).

15) **S** – Superficie complessiva (mq).

Per “superficie complessiva”, si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% (sessanta per cento) della somma della superficie non residenziale e della superficie dei parcheggi: $S = Su + 60\% (Snr + Sp)$ – (*Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96*).

16) **Sp** – Superficie parcheggi (mq).

Per “superficie parcheggi”, si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell’organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Solo per l’edilizia residenziale pubblica tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie totale (*Su*) dell’organismo abitativo.

A tale limite sono ammesse deroghe motivate, in presenza di organismi abitativi

* Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

composti prevalentemente da alloggi di superficie (S_u) inferiore a 60 mq. (*Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96*).

Vengono scomutate dal computo dei volumi, le aree destinate a garage di dimensioni non superiori a 24,00 mq per alloggio e di altezza utile non superiore a 2,60 mt, se isolato.**

17) ***V*** – Volume lordo di un edificio (mc).

Il volume lordo, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume totalmente entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato. Sono considerati locali completamente interrati, quindi esclusi dal computo dei volumi, anche quelli accessibili con rampe sia veicolari che pedonali. La superficie utile massima consentita per volumi interrati deve essere contenuta nel limite del 120% della superficie del fabbricato di riferimento. Il profilo del terreno, al di fuori dell'impronta delle fondazioni del fabbricato, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, prevedere rapporti maggiori di m. 2,00, con esclusione della zona PIP.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito, le tettoie e i porticati non di uso pubblico, aperti su due lati o porzioni di essi, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato. Sono altresì esclusi dal computo dei volumi i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, i parapetti e i cornicioni, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione e locali di deposito rifiuti solidi urbani, comunque il totale dei volumi tecnici non deve superare il 20% del volume complessivo. Sono considerati volumi tecnici anche gli interventi rivolti alla chiusura di scale esterne esistenti alla data di adozione del presente Regolamento, sottopassaggi ai fabbricati necessari e indispensabili per accedere a spazi di pertinenza ubicati sul retro degli stessi.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media non supera m 2,30 e l'altezza minima non supera m.1,40, nei confronti di falde con inclinazione massima del 35%. Sono comunque consentite altezze superiori per assicurare la pendenza del 30% delle coperture, imponendo l'altezza minima pari a zero. Per edifici e costruzioni destinate ad attività produttive (industriali e artigianali), i volumi tecnici, se non individuabili rispetto ai volumi tecnologici, vengono considerati commisurati al 5% dei volumi esclusivamente tecnologici.*

18) ***L_g*** – Linea di gronda.

È la quota di riferimento coincidente con il punto d'intersezione della linea verticale esterna con la linea della falda discendente o nel caso di copertura piana con l'intradosso del solaio di copertura.

19) ***H_f*** – Altezza delle fronti di un edificio (m).

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito

** Introdotto a seguito delle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

* Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

dalla linea superiore di gronda del tetto, considerata una sporgenza massima, compreso la gronda di metri 2,00 dalla parete verticale del fronte.

Nel caso la pendenza della falda superi il 35% o la larghezza del cornicione superi m.2,00 dalla parete verticale, l'altezza va misurata ai due terzi della lunghezza della relativa falda, a partire dalla linea di gronda.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

*L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media geometrica delle altezze, la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% oppure di metri 2,00 l'altezza massima consentita. Comunque la media delle medie delle altezze così ricavata non deve superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per le singole zone. **

20) *H* – Altezza della costruzione (m).

Per “altezza della costruzione” si intende la media delle altezze delle fronti (la media ponderata in caso di corpi di fabbrica di differenti altezze), calcolate secondo il parametro *H_f*. Non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

21) *F_s* – Filo esterno.

Si definisce filo esterno del fabbricato la linea coincidente con il perimetro esterno della scatola muraria computata ai fini volumetrici.

22) *D_f* – Distanza tra le fronti (m).

Per “distanza tra le fronti” degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza del filo esterno dei fabbricati con esclusione dei balconi aperti, sporti, pensiline e simili, nel caso che non superino i metri 2,00.

È stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto per le varie zone; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima.

*In caso di sopraelevazione vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dal P.R.G./P.U.C. vigente. Il parametro *D_f* non si computa per i piani interamente interrati degli edifici.*

*Tale distanza non si applica nel caso in cui le pareti che si fronteggiano appartengono allo stesso edificio, e siano entrambi prive di finestre, o che abbiano solo finestre di scale. **

23) *D_s* – Distanza dal filo stradale (m).

*Si intende per “distanza dal filo stradale” la distanza misurata tra il filo esterno del fabbricato, con esclusione di sporti, pensiline e balconi, nel caso che non superino i metri 2,00, ed il confine stradale così come definito dal D.L. 30/04/1992, n° 285; tale distanza è regolamentata dal D.P.R. n° 147 del 26/04/1993 e dal D.P.R. n° 610 del 16/09/1996.**

* Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

- 24) **Dc** - Distanza dai confini di proprietà (m).
*Si intende per “distanza dai confini”, la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata dal filo esterno dei fabbricati con esclusione di sporti e balconi, e simili nel caso che non superino i metri 2,00, e la linea di confine. È stabilita la distanza minima di 5 m da osservare nel caso di pareti finestrate. È ammessa la costruzione a confine per pareti non finestrate qualora sia consentito dalle Norme d’Attuazione del P.U.C. In caso di sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici. Per i volumi completamente interrati non si applicano i limiti di distanza fissati dallo strumento urbanistico. **
- 25) **Np** – Numero dei piani (n).
 Per “numero dei piani” si intende il numero dei piani abitabili e/o agibili interamente fuori terra.
- 26) **Lm** – Lunghezza massima delle fronti (m).
 Per “lunghezza massima delle fronti” si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- 27) **Ip** – Indice di piantumazione (n/ha).
 Per indice di piantumazione si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.
- 28) **Isv** – *Indice di superficie a verde (mq/mq).*
*Fatta eccezione per le seguenti zone. “Agricola – A e B”, il 50% dell’area scoperta, di pertinenza dei fabbricati da realizzare non deve essere pavimentata. ***
- 29) *Nel caso di utilizzo di definizioni stradali non previste nel presente articolo, vanno applicate quelle definite dal vigente “Codice della Strada”. ***
- 30) *Per le esigenze elementari dei soggetti diversamente abili, certificati ai sensi della Legge 104/92, in situazione di gravità, (art.3 comma 3) non vengono computate ai fini della volumetria e della relativa superficie coperta gli ambiti pertinenziali, quali, ascensori, scale mobili, e tettoie o porticati. Per quanto attiene le distanze, connesse con l’applicazione del presente comma, si applicano esclusivamente quelle previste dal codice civile. ***
- 31) *Fatta eccezione per le zone agricole è possibile accorpare volumetrie di zone disomogenee purché il lotto, oggetto dell’intervento, si trovi a cavallo delle dette zone. Per quanto riguarda l’applicazione degli indici diversi da quello della volumetria si applicano i più restrittivi. ***

ART. 6

Tipologie degli interventi edilizi

Le tipologie degli interventi edilizi si dividono in due categorie generali: *interventi sul patrimonio edilizio esistente* e *interventi di nuova costruzione*, come specificati dal presente articolo.

A) Le tipologie degli *interventi sul patrimonio edilizio esistente*, in coerenza con quanto prescritto dall’art. 3 del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed int.), sono quelle di seguito riportate:

a) “Manutenzione Ordinaria”

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in

* Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

** Introdotto a seguito delle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

b) “Manutenzione Straordinaria”

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso.

c) “Restauro e Risanamento Conservativo”

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio.

Ai sensi dell’art.3, comma 2, del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed int.) e dell’art.29, co.4, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.), si definiscono come interventi di restauro quelli diretti sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all’integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Il restauro comprende l’intervento di miglioramento strutturale ai sensi della vigente normativa sismica.

Il restauro si applica per tutti gli immobili e loro pertinenze assoggettati alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., secondo le prescrizioni di cui all’art.29 dello stesso Decreto Legislativo recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

d) “Ristrutturazione Edilizia”

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, nel rispetto dei vincoli planovolumetrici e dei caratteri morfologici della struttura urbana, come specificato dalla Circolare Min. Infrastrutture del 08/10/2003.

Tale categoria di intervento non è applicabile agli edifici di riconosciuto valore storico-artistico ed ambientale-paesaggistico, ovvero per quelli di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

B) Sono da considerarsi **interventi di nuova costruzione** quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle tipologie definite ai punti precedenti. A sensi dell’art. 3, lett.e) del T.U. in materia di edilizia, sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto seguente;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal

Comune;

- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

C) “Ristrutturazione urbanistica”

Ai sensi della lettera f) del co.1 dell'art. 3 del T.U., rientrano in tale tipologia gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, per i quali sono necessari progetti unitari o piani urbanistici attuativi che comportano interventi edilizi rientranti sia nella tipologia delle nuove costruzioni, che in quella degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, come sopra definite.

ART. 7

Opere e lavori eseguibili liberamente

Oltre agli interventi di Manutenzione Ordinaria innanzi definiti, sono liberamente eseguibili, senza Permesso di Costruire e senza denuncia di inizio attività, i seguenti interventi:

- a) opere di urgenza e necessità immediata, eseguite su ordinanza del Responsabile del Servizio UTC giustificata dalla tutela della pubblica incolumità;
- b) demolizione di opere abusive, ordinata dal Responsabile del Servizio UTC;
- c) mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito delle categorie compatibili con le singole zone territoriali omogenee definite dal vigente strumento urbanistico generale (art.2, comma 5, L.R.n.19 del 29.11.2001);
- d) opere di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico in aree esterne al centro edificato;
- e) opere interne riguardanti interventi funzionali di finitura e di ripristino degli impianti;
- f) interventi in edifici privati volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, che non comportino realizzazioni di rampe, di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- g) ***recinzioni di fondi senza opere murarie che non fiancheggiano strade o spazi pubblici.****

* Introdotta a seguito delle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

ART. 7 bis ***Demolizione e fedele ricostruzione**

In esecuzione della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 07/08/2003 n.4174, la ricostruzione di un immobile in sito con la sagoma di progetto fedele a quella esistente prospiciente una strada pubblica può essere disposta, per esigenze di pubblica utilità, ad una distanza maggiore di quella esistente e minore di quella prevista dalla strumentazione urbanistica vigente per la zona in esame. L'esigenza di pubblica utilità deve essere riconosciuta dal Consiglio Comunale con specifica deliberazione. *

ART. 8**Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni**

Per le opere comunali, l'atto comunale di approvazione del progetto e/o della relativa spesa tiene luogo dei titoli abilitativi ad ogni effetto (amministrativo, civile e penale), previa validazione del progetto esecutivo (o del progetto definitivo, in caso di appalto integrato) ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554.

I progetti, redatti conformemente alla legge 415/98, dovranno essere comunque corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità dei progetti stessi alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Tale atto conterrà, al pari del permesso di costruire, la menzione dei pareri acquisiti sul progetto e in particolare l'eventuale parere della Commissione Edilizia Integrata e quello degli altri organismi competenti..

Ogni opera o lavoro pubblico realizzato dal Comune, sia esso edilizio o infrastrutturale (edifici pubblici, strade, ponti, percorsi pedonali, parchi e giardini, reti pubbliche, ecc.), è assoggettata al presente articolo.

Per le costruzioni relative all'edilizia scolastica dovranno essere osservate le Norme Tecniche contenute nel DM 18/12/1975 (G.U. n. 29 del 02/02/1976).

Ai sensi della L.R. n. 25 del 18/11/96, art. 11, sono sottoposte all'esame del Nucleo di Valutazione dell'Edilizia Sanitaria e Socio-sanitaria, le progettazioni relative ad opere ospedaliere, le residenze sanitarie assistenziali e le strutture socio-sanitarie assistenziali per disabili fisici e psichici.

È fatto obbligo all'Amministrazione Comunale l'approvazione del Piano di Utilizzazione e Gestione dei Sottoservizi (PUGGS) di cui alla Direttiva M. LL.PP. (G.U. n° 58 dell'11/03/1999), entro e non oltre un anno a far data dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Sono altresì escluse dall'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo II (*Titoli abilitativi*) del T.U. in materia di Edilizia le seguenti opere:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni.

* Introdotta a seguito delle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

ART. 9**Permesso di Costruire**

Il Permesso di Costruire è l'atto amministrativo comunale che consente di eseguire legittimamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Comune, nel rispetto delle leggi, delle norme urbanistiche e del presente R.U.E.C., ai sensi dell'art. 10, co.1 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001).

Fermi restando gli obblighi e le procedure di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. e alla L.n.394/91 e LL.RR.n.33/93 e n.24/95, sono soggetti a Permesso di Costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera B) dell'art. 6 del presente R.U.E.C., fatto salvo il disposto dell'art.22, co.3, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A, comportino mutamenti della destinazione d'uso; salvo facoltà di ricorrere, in alternativa, a semplice D.I.A.;
- c) gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione diversi da quelli di cui all'art.2, co.1, lett.b) della L.R. n.19/2001 e s.m.i.;
- d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, fatto salvo il disposto dell'art.22, co.3, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;
- e) il mutamento di destinazione d'uso con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinino un aumento planovolumetrico, che risulti comunque compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee (cfr. art.2, comma 6, L.R. n.19/2001) e/o con passaggio di categoria edilizia, purché consentito dalla norma regionale (cfr. art.2, comma 7, L.R. n.19/2001);
- f) ampliamenti e sopraelevazioni diversi da quelli di cui all'art.2, co.1, lett. d), della L.R. n.19/01 e s.m.i.;
- g) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- h) costruzione di impianti sportivi e delle relative attrezzature;
- i) esecuzione da parte di privati di opere di urbanizzazione, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- l) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;
- m) gli interventi per la realizzazione di parcheggi di cui all'art.6, co.2, L.R. n.19/2001 come modificato dalla L.R. n.16/2004
- n) installazione di capannoni, ponti ed impianti sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati;
- o) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici ricettivi e complementari quali: campeggi, alberghi, ristoranti, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulotte, case mobili, ecc.);
- p) il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole – zona E (cfr. art.2, comma 8, L.R. n.19/2001);
- q) gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione di manufatto edilizio con diversa volumetria e sagoma rispetto a quello preesistente e, pertanto, non ricadenti nella definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, co.1, lett d), del D.P.R.380/2001 e s.m.i.;
- r) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazioni di minerali inerti da corsi di acqua, discariche, nonché le trivellazioni per lo sfruttamento delle acque di falda per usi generali.

Il Permesso di Costruire, ai sensi dell'art.13, co.1 del TU., è rilasciato dal Dirigente o

Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia nel rispetto delle leggi, degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento.

Nel caso di interventi unitari su fabbricati esistenti o di nuova costruzione che comportino destinazioni d'uso multiple, il Permesso di Costruire è rilasciato con atto unico, nel quale sono specificate le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione.

I Permessi di Costruire nell'ambito di progetti unitari di ristrutturazione urbanistica o connessi con piani urbanistici attuativi ovvero con intese o accordi di programma, sono consentiti, nell'osservanza delle norme del P.U.C. e del presente R.U.E.C., se preceduti da contratti di convenzione tra Comune e soggetti proponenti, contenenti la specificazione dei rispettivi obblighi tecnici, amministrativi e finanziari, con relative garanzie fidejussorie. I soggetti proponenti possono essere privati, singoli o associati, pubblici e pubblico-privati.

ART. 10

Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire

Il rilascio del Permesso di Costruire è a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 16, co.1, del T.U., ad esclusione dei casi in cui il permesso è previsto a titolo gratuito o dovuto in forma ridotta, ai sensi dell'art. 17, co. 1, 2 e 3, dello stesso T.U., riguardanti, fra l'altro, gli interventi in zona agricola, l'edilizia convenzionata e la "prima casa", con le modalità dell'art. 18 del T.U. disciplinante la convenzione tipo, o con le modalità regolate dalle relative norme regionali.

Sono, altresì, rilasciati a titolo non oneroso i Permessi di Costruire per gli interventi di cui all'art.6, co.2, L.R. n.19/2001 come modificato dalla L.R. n.16/2004.

Il contributo per opere e impianti non destinati a residenza è calcolato ai sensi dell'art. 19 del T.U. citato, ovvero secondo i parametri e le misure stabilite con delibera di C.C..

Gli oneri concessori sono commisurati, ai sensi dell'art. 16, co.3 e seguenti del T.U. citato, all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche stabilite e aggiornate con deliberazione del Consiglio Comunale in base a quelle definite con decreto del Presidente della G.R. L'aggiornamento viene operato autonomamente dal Comune, in caso d'inerzia della Regione. Nel caso di piani urbanistici attuativi e di esplicita richiesta di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ove concretamente eseguibili da parte dei soggetti richiedenti il permesso di costruire, gli oneri di urbanizzazione vanno considerati compresi negli obblighi sottoscritti in appositi atti convenzionali con il Comune, dai quali risulti che detti oneri, nella misura dovuta, sono stati compresi nel costo di cessione delle aree dei predetti piani attuativi agli aventi diritto, ovvero sono equivalenti al costo delle urbanizzazioni individuate dal Comune per l'esecuzione diretta da parte del richiedente il Permesso di Costruire. In ogni caso l'onere di costruzione è dovuto.

I Permessi di Costruire sono, ai sensi dell'art. 17, co.3, del T.U. citato, a titolo gratuito per seguenti interventi:

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

- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela artistico-storica e ambientale;
- f) la realizzazione di parcheggi di cui all'art.6, co.2, L.R. n.19/2001 come modificato dalla L.R. n.16/2004.

Sono altresì subordinati al pagamento del contributo di costruzione quegli interventi eseguiti a seguito di Denuncia di Inizio Attività individuati ai sensi dell'art.2, comma 4, della L.R. n.19/2001, e dell'art.4 del Regolamento di Attuazione della stessa Legge Regionale.

Per le opere soggette a Permesso di Costruire per le quali non vi è incidenza di alcuna opera di urbanizzazione e, quindi, esonerate dal pagamento del relativo contributo di concessione, il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato sulla base del costo dell'opera valutato dal progettista tramite perizia asseverata, con riferimento ai prezzi in vigore stabiliti dai competenti uffici regionali, per l'anno in corso, per i lavori pubblici.*

ART. 11

Interventi realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività

Ai sensi degli artt. 22 e 23 del T.U. in materia di Edilizia, del co.6 della “Legge Obiettivo” n. 443/2001, della L.R. n.19 del 28.11.2001 e sm.i. e del relativo Regolamento di Attuazione (approvato con delib. di G.R. n.5261 del 31.10.2002 – BURC n.38 del 25.08.2003), sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) gli interventi non riconducibili agli elenchi di cui agli artt. 7 e 9 del presente RUEC, purché siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dello stesso RUEC e alla disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono altresì realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.):

- a) le varianti a Permessi di Costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso;
- b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente, ai sensi dell'art.2, co.1, lett. b), della L.R. n.19/2001 come modificato dall'art.49 della L.R. n.16/2004. Tali ristrutturazioni edilizie possono essere realizzate a mezzo di denuncia di inizio attività esclusivamente qualora venga assicurata la piena conformità di volume tra il vecchio ed il nuovo manufatto, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (cfr. art.5 del Regolamento di Attuazione della L.R. 19/2001 approvato con delib. di G.R. n.5261 del 31.10.2002 – BURC n.38 del 25.08.2003).

Inoltre, in alternativa al Permesso di Costruire possono essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività:

- c) le ristrutturazioni edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A, comportino mutamenti della destinazione d'uso (cfr. art.22, co.3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.);
- d) gli interventi sottoposti a Permesso di Costruire (nuova costruzione o ristrutturazione

* Introdotta a seguito delle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

- urbanistica), qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi (ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo) che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- e) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera precedente, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio (cfr. art.2, co.1, lett.d), L.R.19/2001 e s.m.i. nonché art.22, co.3, lett.c), D.P.R. 380/2001 e s.m.i.);
 - f) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, in ZTO diverse dalla Zona A e dalla Zona E, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee (cfr. art.2, comma 1, lett. f), L.R. n.19/2001);
 - g) la realizzazione di impianti serricoli, funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla L.R. 24.3.1995 n.8 e succ. mod. ed int.;
 - h) la realizzazione, ai sensi dell'art.6, L.R.n.19/2001 e s.m.i., di parcheggi da destinare a pertinenze di unità immobiliare e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti (cfr. art.6, comma 1, L.R. n.19/2001) e secondo le modalità particolari di cui all'art.6 del Regolamento di Attuazione della L.R. n.19/2001 (approvato con delib. di G.R. n.5261 del 31.10.2002);
 - i) ***i completamenti di opere assentite con regolare concessione edilizia o permesso di costruire, nel caso che il volume sia completamente configurato con la realizzazione delle opere strutturali.*** *

Gli interventi di cui alle precedenti lettere c), d) ed e), sono subordinati al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art.2, comma 4, della L.R. n.19/2001, ai sensi dell'art.4 del Regolamento di Attuazione della stessa legge regionale (BURC n. 38 del 25.08.2003).

* Introdotta a seguito delle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

CAP. II - COMMISSIONE EDILIZIA**ART. 12****Istituzione della Commissione Edilizia Comunale**

Al fine di garantire la uniforme ed univoca applicazione della disciplina urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni degli strumenti urbanistici e di ogni altra norma che incida comunque sull'attività edilizia, vengono istituite le seguenti commissioni consultive:

- a) Commissione edilizia;
- b) Commissione edilizia integrata (fino all'istituzione della Commissione per il paesaggio, di cui all'art.146 del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" - D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i.).

ART. 13**Composizione della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia è nominata secondo le disposizioni dello Statuto dell'Ente. Qualora ciò non sia disciplinato dallo Statuto, la Commissione è nominata dal Consiglio Comunale sulla base dei criteri di seguito indicati:

- 1) *cittadinanza italiana;*
- 2) *iscrizione agli Albi professionali;*
- 3) *esperienza di problematiche edilizie, urbanistiche e ambientali.*

La Commissione edilizia dovrà risultare così composta:

Componenti effettivi:

- a) *un Architetto abilitato all'esercizio professionale;*
- b) *un Ingegnere abilitato all'esercizio professionale;*
- c) *un Geometra abilitato all'esercizio professionale;*
- d) *n.3 esperti in materia edilizia, urbanistica e/o ambientale.*

Componenti supplenti:

- a) *un Architetto abilitato all'esercizio professionale;*
- b) *un Ingegnere abilitato all'esercizio professionale;*
- c) *un Geometra abilitato all'esercizio professionale;*
- d) *n.3 esperti in materia edilizia, urbanistica e/o ambientale.*

I Componenti nominati dal Consiglio Comunale durano in carica per l'intera consiliatura.

Sono sostituiti, previa regolare diffida, se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

I Componenti subentranti decadono alla scadenza della consiliatura.

*Le funzioni di Segretario, che verbalizza e relaziona, sono assolte da un impiegato dell'ufficio tecnico comunale designato dal Responsabile del Servizio UTC. **

* Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

ART. 14**Compiti della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia si esprime su tutte le questioni significative riguardanti l'attività edilizia, urbanistica ed ambientale che incide sulle modifiche o sulle trasformazioni del territorio comunale.

La Commissione Edilizia Comunale non ha compiti di verifica di legittimità tecnico-giuridica delle richieste di Permesso di Costruire.

La Commissione edilizia ha il compito di emanare un giudizio responsabile, ponderato e motivato in ogni sua parte, quantunque non vincolante, per la idoneità "qualitativa" del progetto presentato.

La Commissione edilizia esprime altresì pareri sui progetti di costruzioni di opere pubbliche, su strumenti urbanistici generali e loro varianti, studi organici di insieme, schemi di assetto urbanistico, progetti unitari, nonché può essere sentita anche per particolari tematiche, quindi opere cimiteriali, condono edilizio e accertamento di conformità per opere abusive e opere attinenti ad attività produttive.

ART. 15**Adunanze della Commissione Edilizia**

Le adunanze sono valide quando interviene almeno la metà dei componenti più uno.

La Commissione è convocata dal Presidente, su proposta del Responsabile del Procedimento, almeno sette giorni prima della data della riunione, con lettera o altro mezzo di comunicazione riconosciuto dalla legge.

Le decisioni vengono assunte a maggioranza assoluta dei voti dei componenti presenti; in caso di parità vanno esaurientemente annotata le diverse conclusioni, in modo da consentire al Responsabile del Procedimento una compiuta valutazione.

I Componenti della Commissione non possono presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o nel caso in cui siano comunque interessati, a meno che siano invitati per fornire chiarimenti, non possono comunque assistere alla votazione.

La osservanza di tale prescrizione deve essere annotata sul verbale e non incide sul numero legale per la validità della seduta.

Le sedute della Commissione Edilizia non sono pubbliche.

I verbali delle adunanze della Commissione devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli Componenti. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità.

Quando la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame deve indicarne i motivi.

I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri della Commissione.

Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato, a cura del Segretario della Commissione, sugli atti istruttori della domanda e sulla "*proposta motivata*" per gli ulteriori provvedimenti.

I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro a cura del Segretario della stessa.

Il Segretario illustra compiutamente, in ogni dettaglio, le conclusioni istruttorie, al fine di consentire alla Commissione Edilizia, la completa conoscenza di quanto oggetto di valutazione.

ART. 16

Commissione edilizia integrata

Fino all'istituzione della Commissione per il paesaggio, di cui all'art.146 del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" - D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i., la Commissione Edilizia comunale va integrata con la presenza del Responsabile dell'Ufficio che riveste preminente competenza nella materia, con funzioni di presidente, e da quattro esperti, designati dal Consiglio Comunale, tra gli esperti in materia di:

- a) *beni ambientali;*
- b) *discipline storico-artistiche;*
- c) *architettoniche;*
- d) *naturalistiche;*
- e) *legislazione sui beni ambientali e naturali.*

I suddetti esperti restano in carica per la durata della consiliatura.

La commissione edilizia integrata si esprime, con parere rigorosamente ed esaurientemente motivato, in merito alle competenze *sub-delegate* al Comune con L.R. 10/1982, relative al disposto degli artt. 7, 14 e 15 della L. 1497/1939, come recepiti nel D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i.(S.O. 28/L alla G.U. n.45 del 24/02/2004).

Per la validità delle sedute devono essere presenti almeno tre membri esperti, tra quelli innanzi menzionati.

La Commissione Edilizia Integrata, potrà comunque essere consultata su tutte le questioni riguardanti l'attività edilizia ed urbanistica, al fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici ed architettonici.

Il parere della Commissione Edilizia Integrata è obbligatorio ma non vincolante.

CAP. III - PROCEDURE PER PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.**ART. 17****Nulla Osta paesistico ambientale**

Per tutti gli interventi edilizi rientranti nelle competenze in materia paesistico-ambientale subdelegate ai Comuni con LL.RR. nn. 54/80 e 65/81 necessita la preventiva acquisizione delle autorizzazioni di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i. (S.O. n.28/L alla G.U. n.45 del 24/02/2004). E' obbligatoria la redazione degli studi di impatto ambientale per le categorie di opere di cui al D.P.C.M. 10/08/88 n.377, D.P.R. 11/02/98 e del Regolamento Tecnico (D.P.R. 02/09/99 n.348, G.U. n.240 del 12/10/99).

ART. 18**Sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive**

L'ufficio comunale dello *Sportello Unico per l'Edilizia*, costituito ai sensi del co.1 dell'art. 5 del TU. in materia di Edilizia, è deputato:

- a svolgere le funzioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del co.2 dell'art. 5 del T.U. citato, con riferimento a: ricezione delle domande di Permesso di Costruire e delle Denunce di Inizio Attività; informazioni su procedimenti e svolgimento delle procedure delle pratiche edilizie; provvedimenti in ordine all'accesso ai documenti; rilascio di certificazioni attestative in materia urbanistico-edilizia; rapporti tra amministrazioni pubbliche e rapporti pubblico-privati;
- ad acquisire, anche con la promozione di conferenze di servizio, autorizzazioni, certificazioni e nulla osta di enti esterni, necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi e dell'utilizzazione dei manufatti edilizi, ai sensi del co.4 dello stesso art. 5 del TU, ove non siano stati già allegati dall'istante.

Il procedimento istruttorio sulle istanze di realizzazione, ampliamento, riattivazione, localizzazione e rilocalizzazione di impianti e complessi produttivi, comportanti anche il rilascio di Permessi di Costruire, viene effettuato in modo unitario dalla struttura operativa, denominata *Sportello Unico per le Attività Produttive* e per esso dal dirigente individuato quale Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 24 del D.L.vo n. 112/1998 così come modificato dal D.P.R.n.440/2000.

I tempi istruttori e quelli utili per il rilascio di Permessi di Costruire per impianti produttivi sono, salvo diversa normativa regionale concorrente, i medesimi di quelli previsti in generale, dal presente R.U.E.C. per tali atti autorizzativi e, comunque, nel rispetto delle norme del D.P.R. n.447/1998. Decorsi, senza esito, i tempi utili previsti per il compimento del procedimento, il richiedente ha facoltà di realizzare l'opera, ove essa risulti, anche attraverso autocertificazioni ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 447/1998, conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi e alle leggi vigenti, previa valutazione favorevole di impatto ambientale.

Ove non sussista conformità dell'intervento con le previsioni degli strumenti urbanistici, il Comune, quale ente procedente, sempre attraverso lo Sportello Unico indirà apposita conferenza dei servizi; se la conferenza dei servizi registri l'accordo sulla variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce variante di tale strumento, con salvezza della ratifica da parte dell'organo che, in precedenza, lo aveva approvato.

ART. 19**Identificazione dei soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di Costruire**

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia al proprietario del suolo o a chi abbia titolo per richiederla.

Il proprietario, fra gli atti da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia per ottenere il Permesso di Costruire, dovrà includere il titolo dal quale risulti che ha la piena proprietà dell'immobile, anche *mortis causa*.

L'avente titolo dovrà, al momento della richiesta di Permesso di Costruire, presentare copia autentica del documento comprovante il titolo.

Tra i soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di Costruire si ricordano:

1. Superficiario al di sopra del suolo (art. 952 c.c.). Il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del c.c. e trascritto a norma dell'art. 2643 del c.c.;
2. Superficiario al di sotto del suolo (art. 955 c.c.);
3. Enfiteuta, nell'ambito e nei limiti del contenuto del contratto di enfiteusi, restando al proprietario il diritto di chiedere il Permesso di Costruire per quanto è escluso dal contratto di enfiteusi. Il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 c.c. e trascritto a norma dell'art. 2643 del c.c.;
4. Usufruttuario e titolari di diritto d'uso e di abitazione, limitatamente alla esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;
5. Locatario, limitatamente alle opere di manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del c.c. Il titolo è costituito dal contratto di locazione a norma dell'art. 1571 del c.c.;
6. Titolari di diritto reale di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, funicolari, scarichi, acquedotti, ecc.), limitatamente ai lavori di manutenzione straordinaria o di trasformazione inerenti il loro titolo. Il documento comprovante il titolo è il contratto redatto a norma dell'art. 1350 del c.c. e trascritto a norma dell'art. 2643 del c.c.;
7. Affittuario agrario (L. 11/1971) e concessionario di terre incolte (D.L.L. n. 279 del 10/10/1944), solo in relazione al miglioramento delle pertinenze rurali e dell'abitazione agricola;
8. Titolari in base a negozio giuridico di diritto privato (delega, procura, mandato del proprietario, connessi o non ad un appalto di costruzione). Il titolo dovrà essere comprovato dalla copia del provvedimento amministrativo o giudiziale;
9. Titolari di diritti derivanti da provvedimenti d'autorità quali l'assegnatario di terre incolte, il titolare di servitù coattive costituite per provvedimento amministrativo o per sentenza, il concessionario di miniere e di beni demaniali, colui che essendo interessato ad agire per danno temuto sia a ciò autorizzato per ordine del Giudice, colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del c.p.c.;
10. Aventi titolo a seguito di speciali situazioni previste dalle leggi, come la nomina a tutore (per ogni tipo di Permesso di Costruire) e di curatore (solo per opere di manutenzione straordinaria e restauro);
11. Enti pubblici. Lo Stato e tutti gli Enti Pubblici (IACP, Comuni, Province) sono legittimati a chiedere il Permesso di Costruire per qualsiasi tipo di intervento su terreni di loro proprietà o per i quali sia in corso un procedimento di espropriazione. Per essi il Permesso di Costruire sarà richiesta da coloro che saranno muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi;
12. Aziende pubbliche erogatrici di servizi. Quando sussistano ragioni di pubblico interesse, le suddette Aziende possono, senza attendere la stipulazione e la registrazione dei relativi contratti di vendita, di servitù, ecc., richiedere il Permesso di Costruire,

quando esista accordo preliminare fra il proprietario del suolo e l'Azienda o un impegno debitamente formalizzato da parte del proprietario a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

Il Permesso di Costruire può essere trasferito *mortis causa* o con atto *inter vivos*. Per il trasferimento *mortis causa* è necessaria la voltura del Permesso di Costruire, disposta dall'Amministrazione Comunale sulla base dell'esibizione del titolo ereditario da parte del proprietario subentrante. Per il trasferimento tra vivi, si esclude che il Permesso di Costruire possa essere negoziato separatamente dal bene immobile cui esso si riferisce.

Il trasferimento della titolarità del Permesso non ne modifica i termini di validità e di decadenza.

ART. 20

Domanda di Permesso di Costruire e relativi allegati

Le domande per il rilascio dei Permessi di Costruire vanno effettuate secondo le modalità di seguito contemplate, secondo quanto prescritto dagli artt. 20 e 23 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001).

La domanda di rilascio del Permesso di Costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia istituito presso il Comune. La domanda deve essere corredata dal titolo di proprietà (atto notarile di acquisto, donazione, divisione, ecc., o certificato della Conservatoria del Registro Immobiliare). In assenza di questo, alla richiesta di Permesso di Costruire va allegato apposito documento attestante la titolarità per la richiesta di Permesso di Costruire.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la richiesta deve contenere esplicito atto di assenso del proprietario dell'area, formalizzato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà o espressione di volontà equivalente.

Per le aree edificatorie e/o manufatti appartenenti a persone giuridiche la domanda di Permesso di Costruire deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza.

La domanda di rilascio del Permesso di Costruire va inoltrata all'Ufficio comunale dello Sportello Unico per l'Edilizia, da parte del soggetto avente titolo, ai sensi dell'articolo precedente. Essa va controfirmata anche dai professionisti incaricati della progettazione e della direzione dei lavori.

Nella domanda dovrà essere dichiarato l'oggetto del Permesso di Costruire, la condizione di legittimazione a produrre l'istanza, la destinazione d'uso dell'opera da realizzare con l'impegno a non modificarla se non nelle forme prescritte

Alla domanda va allegata la seguente documentazione progettuale, con specificazione del numero e del tipo di elaborato:

A - Per le nuove costruzioni:

- a) modello questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno, contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
- b) estratto del vigente P.U.C. e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento, con l'indicazione di eventuali vincoli;
- c) planimetria catastale;
- d) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:500, recante l'indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, le quote del terreno e dei fabbricati circostanti, gli alberi di alto

- fusto esistenti ed ogni altro particolare di rilievo;
- e) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, compresi quelle destinate a verde e a parcheggi, in scala non inferiore a 1:200, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (prima e dopo l'intervento) nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno;
- f) documentazione fotografica dello stato di fatto, asseverata dal progettista, e fotocomposizione prospettica dell'intervento nel contesto dell'ambiente urbano;
- g) disegni, in scala non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura, di tutti i prospetti e di almeno due sezioni significative dell'opera, di cui almeno una comprendente la scala, con l'indicazione di:
- destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture (con distinzione di quelle apribili e di quelle fisse);
 - indicazione dei rapporti di illuminazione;
 - schemi degli impianti igienico-sanitari e tecnologici;
 - ingombri degli apparecchi igienici di tutti i locali di abitazione e dei servizi;
 - ubicazione della canna fumaria (con specifica del tipo adottato), delle pluviali e degli scarichi;
 - strutture portanti con relativo dimensionamento (c.a., acciaio, muratura, ecc.);
 - sistemazione degli spazi aperti (pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante) e delle reti fognarie (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
 - materiali della copertura, con definizione di falde, pendenze, volumi tecnici, camini, gronde, punti di attacco delle pluviali, lucernai, ecc.
- Nel caso di edifici costituiti dall'aggregazione di cellule-tipo è consentita la rappresentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:100;
- h) sezioni quotate dell'opera in scala 1:100 illustranti le relazioni di questa con l'ambiente circostante. Le quote, riferite al piano di campagna preesistente ed al caposaldo fissato nella scheda statistica, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda;
- i) disegni a semplice contorno nel rapporto 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completa di riferimenti degli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche, con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo l'intervento. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei fronti devono comprendere anche le facciate adiacenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali, delle pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e delle balaustre, delle coperture e dei volumi tecnici;
- j) eventuali altri elaborati progettuali, in opportuna scala, necessari per completezza di rappresentazione dell'intervento;
- k) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi e all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti,

corredata, in caso di intervento su un fabbricato tradizionale, di adeguata indagine storico-documentaria e stratigrafica (tipizzazione delle murature, dei solai, delle coperture degli infissi, degli intonaci, delle pavimentazioni, etc.);

- l) autodichiarazione del progettista abilitato di conformità delle opere alle prescrizioni del P.U.C./P.R.G. e del R.U.E.C., nonché alle norme in materia igienico-sanitario-ambientale, nei limiti prescritti dall'art. 20. co.1 del T.U. Edilizia, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, ai sensi delle norme contenute nella Parte II del T.U. citato; tale autodichiarazione, nella forma di scheda riepilogativa asseverata dal progettista, sarà relativa alla compatibilità urbanistica dell'intervento con l'indicazione delle volumetrie già possedute, la loro destinazione e l'anno di costruzione, la descrizione analitica delle superfici utili per unità immobiliari ai fini del calcolo degli oneri, delle superfici coperte e delle volumetrie totali, sia interrate che fuori terra, per piano e, nel caso di edifici misti, per destinazioni d'uso. La scheda dovrà evidenziare la conformità dei parametri planovolumetrici agli indici e alle norme degli strumenti urbanistici vigenti;
- m) relazione geologica relativa alle caratteristiche dei terreni in fondazione;
- n) pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici esterni competenti, non comunali. A titolo non esaustivo:
 - parere preventivo del comando provinciale dei VV.FF. ai sensi del DM 16/02/1982 per i locali, le attività, i depositi e gli impianti e le industrie pericolose sottoposte ai controlli di prevenzione incendi;
 - ove richiesto, nulla osta rilasciato dalle competenti autorità ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i., nonché della L.R. 10/1982;
 - nulla osta dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale per le opere interessanti strade statali e provinciali;
 - nulla osta, ai sensi della L.R. 11/1996, per le opere da eseguire in zone sottoposte a vincolo idrogeologico o forestale;
 - parere preventivo dell'A.S.L., obbligatorio ai sensi del T.U.LL.SS. 1265/34 ed art.48 D.P.R.303/56;
- o) indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati per la redazione del progetto strutturale, la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori;
- p) relazione tecnico-agronomica, solo per gli interventi edilizi in zona agricola, debitamente asseverata, redatta da un agronomo o da un perito agrario abilitati all'esercizio professionale, illustrante le destinazioni colturali in atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della L.R. 2/1987;
- q) per nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, va prodotta anche una documentata previsione di impatto acustico. Tale documentazione va altresì prodotta per la realizzazione, modifica e potenziamento delle opere di cui all'art. 8, comma 2° della L. 447/1995.

La completezza della domanda e della documentazione tecnica e amministrativa viene verificata, in via breve, preventivamente dall'Ufficio comunale ricevente; la data di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire è quella di acquisizione dello stesso al protocollo del Comune.

B - Per interventi sull'edilizia esistente:

- a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con variazione della volumetria e sagoma del fabbricato demolito, sono richiesti grafici in scala non inferiore a 1:50. In

aggiunta alla surriportata documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con elaborati dimostrativi delle parti da demolire, con piante di tutti i piani, sezioni più significative e relativa documentazione fotografica, nonché con elaborati dimostrativi dei nuovi sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui nuovi materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità della qualità formale dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici del contesto urbano;

- b) per gli interventi di ristrutturazione sottoposti a Permesso di Costruire ai sensi dei precedenti articoli, la documentazione è identica a quella del precedente punto a) con l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi sull'idoneità del sistema costruttivo ad assicurare sia la sicurezza statica del fabbricato che la non alterazione della sua preesistente qualità formale complessiva;
- c) per gli interventi di recupero dell'edilizia tradizionale si richiedono disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:50 in corrispondenza dei piani caratteristici, con indicazione di tutti i materiali impiegati, anche per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra, redatti con particolare cura se gli interventi ricadono in zone A del P.R.G./P.U.C..

C - Per interventi di infrastrutture:

Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali, pubbliche e private non comunali, la documentazione tecnica necessaria è costituita dal progetto esecutivo delle opere completo di stralci degli strumenti urbanistici vigenti.

D - Per interventi a scala urbanistica:

I privati singoli o consociati, le società private o miste pubblico-private, le società di riqualificazione urbana, se aventi i titoli inerenti alla disponibilità dei beni previsti dalla legge, che intendano procedere alla progettazione e all'esecuzione o solo all'esecuzione di progetti urbanistici relativi a piani integrati d'intervento, piani di recupero e riqualificazione di parti urbane, di piani di lottizzazione e più in generale di piani attuativi, con salvezza delle norme di legge e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, a prescindere da intese preventive con il Comune, possono presentare istanza per il rilascio di Permessi di Costruire unitari degli interventi, dichiarando la disponibilità alla sottoscrizione di un patto convenzionale tra Comune e soggetto richiedente.

Per la disciplina di tali iniziative si rimanda al successivo Capitolo V del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

E - Per tutti i tipi di interventi:

Alla domanda di rilascio del Permesso va allegata la ricevuta di pagamento per oneri istruttori, prefissati dal Comune con separati provvedimenti.

Nei casi di cui all'art.8, comma 4, della L.R.n.12/2002 recante “*Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso [...]*”, va predisposto un apposito elaborato, redatto da professionista abilitato, da cui risulti il rispetto delle prescrizioni di cui alla predetta L.R. n.12/2002.

Qualora l'intervento inerisca un edificio aderente ad un altro fabbricato con il quale sia in relazione funzionale, le piante dell'opera progettata devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

Sia in caso di nuova costruzione che di riuso dell'esistente, in caso di opere complesse (edifici e locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) va prodotta idonea documentazione delle destinazioni d'uso, delle attività e degli impianti previsti, qualora i grafici sopra indicati non siano atti a chiarirne i rapporti con l'ambiente esterno o le caratteristiche funzionali.

Per tutti gli interventi, gli elaborati progettuali, da produrre in **triplice copia, più una copia su supporto informatico (formato .pdf, .doc, .dwg, .xls, ecc.)**, debbono essere raccolti in un fascicolo rilegato recante la numerazione di tutte le pagine, debitamente timbrate e siglate dal progettista. Per le elaborazioni grafiche il cui formato non consente la fascicolazione, è ammessa la presentazione di disegni singoli, purché debitamente numerati e denominati.

La documentazione tecnico-amministrativa, fascicolata, può costituire un allegato autonomo. Nel frontespizio del progetto fascicolato o nella testata del progetto deve essere riportato:

- a) la residenza fiscale del progettista, unitamente ai dati necessari per la sua completa identificazione fiscale;
- b) la data di elaborazione del progetto;
- c) uno spazio libero per i visti di competenza comunale.

Gli elaborati progettuali allegati alle istanze vanno redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti ai rispettivi albi professionali, in rapporto alle prestazioni tecniche loro consentite.

Le imprese appaltatrici dei lavori, ove questi non siano eseguiti in economia, devono possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività nel settore edilizio.

ART. 21

Rilascio del Permesso di Costruire

La procedura per il rilascio del Permesso di Costruire, se non diversamente disposto dallo Statuto Comunale, è la seguente:

- entro dieci giorni dalla presentazione della domanda di Permesso di Costruire lo Sportello Unico comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento (artt. 4 e 5, L. 241/1990 – art.20, co.2, D.P.R. 380/2001). L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione. I verbali istruttori sono raccolti in apposito registro preventivamente numerato in ogni pagina e pre-firmato dal Responsabile dello Sportello Unico;
- entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del Procedimento cura la fase istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, i prescritti pareri dagli Uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art.5, co.3 del D.P.R.n.380/2001 (ASL-VVFF), 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 contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- entro il predetto termine di 60 giorni il Responsabile del Procedimento deve richiedere il parere della commissione edilizia in ordine ai progetti presentati. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il Responsabile del Procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta entro 10 giorni dalla scadenza del termine e di redigere una relazione scritta al Dirigente/Responsabile abilitato al rilascio del Permesso, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato;
- il Responsabile del Procedimento, 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 di 60 gg., 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 15 giorni. La richiesta di

cui al presente comma sospende fino al relativo esito, il decorso del termine di 60 gg predetto;

- il termine di 60 giorni può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro 15 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;
- nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre Amministrazioni o Enti (diversi da ASL/VVFF), il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt.14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della L. 07.08.1990 n.241 e succ.mod. ed int.. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applicano gli artt. 24 e 25 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42;
- ai sensi dell'art.1, co.7, L.R. n.19/2001, per tutti i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., il Permesso di Costruire è comunque preceduto dal rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte. Sino al perfezionamento di tali atti, il termine di 60 gg. resta sospeso;
- fatto salvo quanto disposto in caso di provvedimento negativo dall'art.10-bis della L.241/90 e s.m.i., il provvedimento finale che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato, corredato da una copia dei disegni approvati recante il timbro dell'Amministrazione Comunale, è adottato dal Dirigente/Responsabile dell'Ufficio entro 15 giorni dalla proposta motivata del Responsabile del Procedimento, ovvero dall'esito della conferenza di servizi, ove si sia resa necessaria. Con la comunicazione dell'esito positivo della procedura si provvede alla contestuale richiesta del versamento a saldo dei diritti di Segreteria e degli oneri previsti;
- l'eventuale dissenso del Dirigente/Responsabile addetto al rilascio rispetto al parere espresso dal Responsabile del Procedimento, dalla Commissione Edilizia e/o dalla Commissione Edilizia Integrata, deve essere dettagliatamente motivato, fermo restando che il parere positivo della Commissione Edilizia non può essere disatteso dalla Pubblica Amministrazione se non sulla base di esplicite motivazioni. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio del Permesso, in esso devono essere annotati i pareri difformi;
- il Permesso di Costruire può essere condizionato alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni;
- dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione;
- il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al rilascio di Permessi di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui al successivo art. 23 del presente Regolamento;
- gli estremi del Permesso di Costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere;
- solo nel caso siano espletate ed acquisite tutte le autorizzazioni e nulla osta ambientali e il Dirigente/Responsabile non si pronunci sulla richiesta di rilascio del Permesso nei termini di cui al presente articolo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al competente organo comunale di adempiere entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta;

- decorso inutilmente il predetto termine di quindici giorni, ai sensi dell'art.4 della L.R.n.19/2001, l'interessato può presentare al Presidente dell'Amministrazione Provinciale istanza di intervento sostitutivo per l'esame e le conseguenti determinazioni circa l'istanza di Permesso di Costruire.

ART. 22

Caratteristiche formali del Permesso di Costruire

Conclusa la fase istruttoria, previo pagamento degli oneri concessori nella misura e con le modalità determinate in apposita delibera comunale, viene emesso il Permesso di Costruire, contenente le seguenti indicazioni:

- a) l'oggetto e il numero del Permesso di Costruire, corrispondente al numero progressivo di protocollo dei permessi edilizi rilasciati per ciascun anno;
- b) la data della richiesta, le generalità e il codice fiscale del titolare del Permesso e gli estremi del titolo di legittimazione dell'intervento;
- c) gli estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, l'indicazione sintetica delle opere, la destinazione d'uso prevista, l'elenco degli elaborati tecnici e amministrativi costituenti parte integrante del Permesso di Costruire;
- d) l'indicazione sintetica delle norme urbanistiche legittimanti l'intervento;
- e) gli estremi della ricevuta di pagamento degli oneri urbanizzativi e di costruzione, nella misura prevista per l'utile rilascio del permesso edilizio e le modalità dei successivi pagamenti dovuti ai sensi dell'apposita delibera consiliare in materia;
- f) gli estremi dei pareri e nulla osta di altri uffici del Comune, della Commissione edilizia ove previsto, di altri uffici o enti esterni, ove prescritti;
- g) le eventuali prescrizioni costruttive;
- h) i termini entro i quali vanno iniziati e ultimati i lavori, a pena di decadenza del Permesso di Costruire;
- i) gli obblighi da assolversi, ove ne ricorrano gli estremi, da parte del titolare del Permesso in ordine agli adempimenti di seguito elencati in via indicativa:
 - richiesta, ove indispensabile per le lavorazioni, dell'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - deposito del progetto esecutivo delle opere in adempimento delle leggi sulle costruzioni in calcestruzzo cementizio armato, approvazione del progetto strutturale delle costruzioni, nonché della documentazione prescritta dalle norme per il contenimento dei consumi energetici prima dell'inizio dei lavori, ai sensi delle disposizioni dei Capi I, II e III della Parte II del T.U. in materia edilizia;
 - comunicazione dell'inizio dei lavori, delle generalità complete di codice fiscale dei soggetti tecnici abilitati incaricati della direzione dei lavori, del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, ovvero del responsabile della sicurezza, in applicazione delle norme vigenti;
 - apposizione, in modo visibile e leggibile, in cantiere, di una tabella con gli estremi del Permesso di Costruire, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici secondo la circolare del Ministero LL.PP. 1-6-1990, n. 1729/UL;
 - conservazione in cantiere di copia del Permesso di Costruire e del progetto grafico allegato;
 - richieste di autorizzazioni, ove necessarie agli enti competenti per gli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - comunicazione, entro il termine utile per il compimento dell'intervento permesso,

della data di ultimazione, sottoscritta anche dal direttore dei lavori.
 Al Permesso di Costruire vanno allegati, ove previsti, formandone parte integrante, convenzioni o atti d'obbligo del titolare del Permesso ai sensi dell'art. 18 del T.U. citato.
 Il progetto esecutivo allegato all'atto di convenzione, di cui costituisce parte integrante, deve contenere almeno gli elaborati specificati all'art.20, lett.D, del presente Regolamento. La convenzione può prevedere l'obbligo di rilascio da parte del Comune di successivi Permessi edilizi, secondo il programma degli adempimenti esplicitamente stabilito in essa.

ART. 23

Decadenza, rinnovo, annullamento del Permesso di Costruire

La validità del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 15 del T.U. Edilizia, è non superiore a tre anni dall'inizio effettivo dei lavori, che vanno intrapresi non oltre un anno dal rilascio dello stesso Permesso.

Per inizio effettivo dei lavori s'intende l'inizio delle opere quali, ad esempio, gli scavi in fondazione e non la sola recinzione di cantiere.

Pertanto, si ha la decadenza del Permesso di Costruire quando:

- a) il Permesso non venga ritirato dal richiedente entro 90 giorni dalla comunicazione del rilascio da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia;
- b) i lavori non vengano iniziati entro un anno dalla comunicazione del rilascio, senza che il titolare del Permesso abbia richiesto il rinnovo;
- c) i lavori non vengano ultimati entro tre anni dall'inizio degli stessi, dove per ultimazione va inteso il completamento delle opere in modo tale da potere conseguire utilmente la certificazione dell'agibilità dei manufatti edilizi concessi;
- d) in mancanza delle condizioni di inizio o di compimento dei lavori, di cui ai precedenti punti b) e c), siano intervenute nuove prescrizioni urbanistiche contrastanti con il Permesso di Costruire.

Un termine per l'ultimazione dei lavori più ampio dei tre anni può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive o delle particolari condizioni idrogeologiche del suolo interessato dall'intervento o nel caso di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici che impegnino più esercizi finanziari.

Ai sensi dell'art.3, co.8, lett. b-ter, del D.Lgs. 14.08.1996 n.494, come modificato dal D.Lgs. 10.09.2003 n.276 e, per esso, dal D.Lgs. 06.10.2004 n.251, l'efficacia del titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) è sospesa qualora manchi la certificazione di regolarità contributiva (previdenza, assicurazione e Cassa Edile) dell'impresa esecutrice dei lavori, da trasmettersi all'amministrazione concedente da parte del committente o del responsabile dei lavori ai sensi del richiamato dell'art.3, co.8, del D.Lgs. 14.08.1996 n.494.

Il rinnovo del Permesso di Costruire, per un periodo non superiore ad un anno, su istanza motivata del titolare del Permesso, può essere autorizzato, prima delle scadenze utili di inizio o di compimento dei lavori, di cui agli articoli precedenti.

La proroga del Permesso può avere luogo quando la mancata conclusione dei lavori sia imputabile a fatti estranei alla volontà del titolare, riconosciuti con determinazione del Responsabile del Servizio UTC, sentito l'Ufficio Tecnico. In tal caso il titolare del Permesso dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso inerente la parte non ultimata.

Il provvedimento di annullamento del Permesso di Costruire viene adottato quando

si accerti che il rilascio dello stesso è avvenuto in violazione di legge, di norme urbanistiche e del presente Regolamento Urbanistico Edilizio nonché in presenza di gravi vizi nei procedimenti istruttori e di rilascio dello stesso Permesso. Gli effetti dell'annullamento si hanno dal momento del rilascio del Permesso di Costruire, per cui tutte le opere realizzate nel frattempo sono da considerarsi illegittime. In particolare, il Permesso può essere annullato:

- a) quando sia stato dolosamente ottenuto in base a falsa documentazione;
- b) quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e del Regolamento Urbanistico Edilizio o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di rilascio del Permesso;
- c) quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato;
- d) quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non si sia stato sostituito;
- e) quando, entrate in vigore previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle esistenti all'atto del rilascio, le opere non siano state ancora iniziate, o se iniziate, non siano state completate entro il termine prescritto. Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

L'ordinanza di annullamento conterrà:

- a) la contestazione del fatto;
- b) la comunicazione dell'annullamento;
- c) l'ordine di sospendere i lavori;
- d) l'eventuale ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- e) le sanzioni deliberate.

Il rinnovo del Permesso potrà essere disposto quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

In via eccezionale, nei casi non dolosi di errata rappresentazione dello stato dei luoghi o di erronee valutazioni in sede istruttoria o di rilascio del Permesso di Costruire, si può procedere alla revoca del Permesso con effetti dal momento del provvedimento.

ART. 24

Deroghe

Coerentemente con il disposto dell'art. 14 del T.U. in materia di Edilizia,), 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 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., che ha abrogato il D.Lgs. 29 ottobre 1999 n.490, 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 artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

ART. 25**Varianti al progetto approvato oggetto di Permesso di Costruire**

In corso della validità del Permesso di Costruire possono essere richieste varianti modificative o integrative del progetto delle opere originariamente concesse, che, se sostanziali, comportano varianti di Permesso di Costruire in corso d'opera, da sottoporre a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario, purché compatibili con eventuali nuove prescrizioni urbanistiche ed edilizie eventualmente subentrate nelle more.

Con la determinazione del Responsabile del Servizio UTC in ordine alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario. In assenza di una determinazione del Responsabile del Servizio UTC sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti oggetto della variante si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora si presenti in corso d'opera l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante può essere presentata anche prima dell'ultimazione delle opere. Si intende accolta se il Responsabile del Servizio UTC non si pronuncia entro 30 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Responsabile del Servizio UTC del loro inizio. Tale possibilità di tacito assenso non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dal D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i..

ART. 26**Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.): formalità e procedure**

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), in duplice copia di cui una in bollo, va inoltrata all'Ufficio comunale dello *Sportello Unico per l'Edilizia*, dal soggetto titolare del bene o avente titolo a disporre di esso nelle forme di legge. La stessa va sottoscritta anche dal progettista e dal direttore dei lavori.

La D.I.A. va inoltrata almeno 30 giorni prima di procedere alla realizzazione degli interventi edilizi di cui all'art.11 del presente Regolamento.

La data di inoltro è quella di acquisizione al protocollo del Comune.

Alla D.I.A. va allegata la seguente documentazione:

- a) autodichiarazione del denunciante riguardante la disponibilità dell'immobile e il possesso dei requisiti a produrre la D.I.A.;
- b) atti di nomina dei soggetti tecnici incaricati della progettazione, direzione dei lavori e del coordinamento della sicurezza del cantiere, nonché dell'impresa costruttrice;
- c) progetto delle opere a farsi completo di: relazione tecnico-descrittiva dell'intervento e delle previste tipologie costruttive, planimetria dell'area interessata, planimetria catastale, rappresentazione dello stato dei luoghi con documentazione fotografica a colori, elaborati grafici costituiti da piante, prospetti, sezioni, (in scala 1:100-1:50), particolari costruttivi (in scala opportuna);
- d) eventuale relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare, quando prevista per legge;
- e) atto d'obbligo, ove richiesto;
- f) dichiarazione del progettista di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti e al presente R.U.E.C., nonché alle norme in materia di sicurezza, d'igiene e di

tutela ambientale;

- g) pareri o nulla osta di altri enti e amministrazioni, ove dovuti; in particolare, per i beni sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i., l'autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi;
- h) ricevuta del versamento degli oneri istruttori, definiti dal Comune con separato provvedimento;
- i) ricevuta del versamento del contributo di costruzione, per gli interventi soggetti ai sensi dell'art.4 del Regolamento di Attuazione della L.R. n.19/2001, approvato con D.P.G.R. n.381 dell'11.06.2003 (BURC n.38 del 25.08.2003);
- j) nel caso di denunce inizio attività presentate ai sensi dell'art.1, punto 6, lett. c) della legge obiettivo n. 443/2001, ove non sussista la dichiarazione o l'atto di ricognizione relative ai piani attuativi da parte del Comune, il progetto va accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza delle caratteristiche dei piani attuativi previste da tale norma;
- k) nei casi di cui all'art.8, comma 4, della L.R.n.12/2002 recante "*Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso [...]*", all'atto della DIA i soggetti interessati devono allegare apposito progetto, redatto da professionista abilitato, da cui risulti il rispetto delle prescrizioni di cui alla predetta L.R. n.12/2002.

Le procedure istruttorie relative all'accettazione e alla verifica d'ufficio della D.I.A. consistono nell'accertamento, entro e non oltre 30 giorni dalla Denuncia, della completezza della documentazione prescritta e nella verifica:

- della ricorrenza delle condizioni per cui l'intervento è ammissibile con la D.I.A.;
- dell'esistenza dei pareri e nulla osta di altri uffici, eventualmente necessari;
- della rispondenza delle opere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali, nonché delle norme in materia di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

Ove l'accertamento dia esito negativo, entro il medesimo termine, il Comune comunica all'interessato il divieto a dare corso ai lavori, con salvezza di accertamenti dopo l'utile inizio dei lavori, che, se negativi, produrranno la disposizione di sospensione dei lavori e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, lo stesso interessato non abbia provveduto a conformare l'attività alla normativa vigente, nei termini assegnati dall'amministrazione stessa.

Qualora l'intervento oggetto della denuncia sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete ad uffici esterni, o, in via di delega, allo stesso Comune, il termine 30 giorni per l'utile inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo provvedimento favorevole. In caso di esito non favorevole dell'acquisizione del parere prescritto la denuncia è priva di effetti.

Qualora, invece, l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla Denuncia, il competente ufficio comunale convoca una Conferenza di Servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Il termine per la presentazione della denuncia di inizio attività decorre dall'esito della Conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Con salvezza di quanto prescritto in precedenza, ove nei trenta giorni successivi all'acquisizione al protocollo comunale della D.I.A. non pervenga alcuna richiesta di integrazione o di chiarimenti, l'interessato può procedere utilmente all'inizio dei lavori; diversamente, tale inizio può avvenire solo dopo avere fornito, con esito positivo, la documentazione integrativa richiesta.

La realizzazione degli interventi edilizi previsti dall'art.2 della L.R. n.19/2001 deve essere conclusa entro il termine massimo di tre anni dalla sua presentazione. Ad esecuzione ultimata un professionista abilitato certifica la conformità delle opere rispetto al progetto depositato presso il Comune.

Alla scadenza del predetto termine di tre anni l'interessato può inoltrare, con le stesse modalità, una nuova Denuncia di Inizio Attività avente ad oggetto le opere non ancora eseguite, sempreché siano ancora compatibili con la normativa urbanistica e quest'ultima ne consenta la realizzazione in base a DIA.

In caso di varianti in corso d'opera, la DIA va integrata con le modalità di cui all'art.3, comma 3, del Regolamento per l'Attuazione della L.R. n.19/2001 emesso con D.P.G.R.C. n.381 dell'11.06.2003 (BURC n.38 del 25.08.2003).

Ai sensi dell'art.3, co.8, lett. b-ter, del D.Lgs. 14.08.1996 n.494, come modificato dal D.Lgs. 10.09.2003 n.276 e, per esso, dal D.Lgs. 06.10.2004 n.251, l'efficacia del titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) è sospesa qualora manchi la certificazione di regolarità contributiva (previdenza, assicurazione e Cassa Edile) dell'impresa esecutrice dei lavori, da trasmettersi all'amministrazione concedente da parte del committente o del responsabile dei lavori ai sensi del richiamato dell'art.3, co.8, del D.Lgs. 14.08.1996 n.494.

CAP. IV - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 27

Inizio dei lavori e formalità da esperire

- 1) Prima di iniziare i lavori, il titolare del Permesso di Costruire dovrà:
- a) depositare in cantiere il Permesso per esibirli ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
 - b) depositare in Comune il verbale relativo ai punti fissi di allineamento e di quota, redatto in contraddittorio con personale dell'ufficio tecnico comunale;
 - c) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori, dei soggetti di cui al D.L.vo n.494/96 e succ. mod. ed int., nonché del costruttore, con le quali essi accettano l'incarico loro affidato, precisando, nel caso di non affidamento dei lavori a terzi, che le opere verranno eseguite in economia direttamente dal titolare del Permesso;
 - d) comunicare per iscritto all'Amministrazione Comunale la data di inizio lavori almeno dieci giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi;
 - e) depositare, prima dell'inizio dei lavori, presso l'ufficio tecnico comunale, la documentazione prevista dagli artt. 4 e 28 della L. 10/1991 relativa agli impianti, firmata dal committente e dal progettista, redatta secondo gli appositi modelli approvati con D.M. 13/12/1993 - G.U. 20/12/1993 n. 297;
- 2) I denunciati a mezzo D.I.A. delle opere edilizie ad essa assoggettate sono tenuti a depositare in cantiere la copia della denuncia e delle eventuali integrazioni, corredate della prova della ricezione da parte del Comune;
- 3) I lavori devono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

ART. 28

Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il Responsabile del Servizio UTC, a mezzo dei suoi sottoposti, esercita il controllo sulla esecuzione dei lavori e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Urbanistico Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni indicate nel provvedimento abilitativo, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

Il Permesso di Costruire o la D.I.A., il relativo progetto e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

ART. 29

Campionature delle tinte e dei rivestimenti

È obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto e nel Permesso di Costruire o D.I.A..

ART. 30

Interruzione dei lavori

In caso di sospensione dei lavori per iniziativa del titolare del titolo abilitativo, questi deve preavvisare il Responsabile del Servizio UTC affinché possa disporre, se del caso, sentito il

parere del Responsabile del Procedimento, i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro.

ART. 31

Ultimazione del rustico e dei lavori

Non appena risultino eseguiti il rustico e gli impianti tecnici del fabbricato, prima di eseguire gli intonaci, il direttore dei lavori è obbligato, in solido con il titolare dell'atto abilitativo, a darne comunicazione al Responsabile del Servizio UTC, che può provvedere ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitario e gli altri elementi non più agevolmente controllabili a costruzione ultimata.

Per ultimazione dei lavori s'intende:

- *per gli interventi di nuove costruzioni, per le ricostruzioni edilizie, con diversa sagoma e volume del preesistente edificio e, in generale, per i progetti autorizzati con permesso di costruire: l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle opere;*
- *per gli interventi eseguiti a seguito di D.I.A.: l'esecuzione di tutte le opere denunciate;*
- *per le opere infrastrutturali: il collaudo delle opere e il verbale di ultimazione senza prescrizioni, sottoscritto dal committente, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, che consentano la dichiarazione, da parte dell'ente competente, della piena utilizzazione dell'opera.*

*Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo all'esecuzione dell'intervento edilizio deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere. In entrambi i casi, l'Ufficio comunale competente verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire comportanti eventuale nuovo atto abilitativo (Permesso di Costruire o D.I.A.), redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare o suo legale rappresentante e il direttore dei lavori. **

ART. 32

Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generalisti ed esecutivi), alle prescrizioni fissate nel Permesso di Costruire e ad ogni altra norma legislativa o regolamentare applicabile in materia edilizia ed urbanistica comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali prevista dalle leggi vigenti.

Ove mai l'inosservanza si riferisse a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni dello Stato, il Responsabile del Servizio UTC ne informa la competente autorità ministeriale, attraverso il relativo ufficio periferico.

ART. 33

Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione delle Soprintendenze territorialmente competenti, dandone immediata notizia scritta al Responsabile del Servizio UTC, che provvede alla

* Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

contestuale comunicazione ai suddetti uffici di tutela. Nell'area interessata dal ritrovamento i lavori devono essere sospesi, non alterando le strutture e gli oggetti rinvenuti, fermo restando l'obbligo di osservare le disposizioni delle leggi vigenti in materia di tutela del patrimonio storico-artistico.

ART. 34

Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità, richiesto dal titolare del Permesso o dal denunciante a mezzo D.I.A., o loro successori o aventi causa, va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, che comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla data di ricezione, il nominativo del Responsabile del Procedimento.

Nella richiesta di certificazione dell'agibilità, ai sensi dell'art.25, co.1, lett. b), del T.U. Edilizia, il richiedente deve espressamente dichiarare che nell'immobile oggetto della richiesta non esistono elementi di insalubrità di alcun genere.

Il certificato di agibilità è rilasciato solo per gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art.24, co.2, del D.P.R. 380/2001 e succ.mod. ed int. (T.U. Edilizia), secondo le procedure di cui all'art.25 dello stesso Testo Unico.

Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a restauro o adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza la dichiarazione di agibilità.

La mancanza di tale certificato configura l'assenza di una qualità essenziale, che se non posseduta arreca gravi pregiudizi negli atti di compravendita (*aliud pro alio*).

L'accertamento di assenza di insalubrità comprende anche una verifica della conformità dell'immobile al progetto approvato.

ART. 35

Inconvenienti igienici

In ogni momento, qualora si rilevino condizioni di insalubrità, il Responsabile del Servizio UTC, di concerto con la A.S.L. competente per territorio, può ordinare opportuni lavori di modifica o di risanamento, prescrivendo un termine per l'ultimazione dei lavori aggiuntivi o correttivi.

ART. 36

Dichiarazione di inagibilità

Qualora ricorrano motivate ragioni di ordine igienico, il Responsabile del Servizio UTC, sentita la A.S.L. competente per territorio, oppure in attuazione dei piani di risanamento edilizio di cui alla L. 640/1954, può dichiarare inabitabile o non utilizzabile una costruzione o una parte di essa a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 1265/1934.

È vietata la concessione in locazione o comunque in uso di locali dichiarati inagibili.

Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute o l'incolumità degli occupanti, il Responsabile del Servizio UTC, su proposta del Servizio ecologia della A.S.L. competente per territorio ordinerà lo sgombero della costruzione e ne impedirà l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Ai sensi dell'art.26 del T.U. per l'edilizia, il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio di tale potere di dichiarare l'inagibilità dell'edificio o di parte di esso.

CAP. V - LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO**ART. 37****Significato di lottizzazione**

Si intendono per lottizzazioni di terreno e vanno eseguite in conformità alle disposizioni del Titolo III delle direttive allegate alla L.R. 14/1982, le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistico-alberghiera, industriale, artigianale, commerciale o produttiva, nonché l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione di opere di urbanizzazione comportanti trasformazioni socio-economiche del territorio.

ART. 38**Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate**

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli e non possono essere trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

ART. 39**Domanda di lottizzazione e documenti da allegare**

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendano lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente devono presentare all'Amministrazione Comunale progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:

a) il progetto, in sei copie, composto dai seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione della lottizzazione, con indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni alla scala dell'ambito urbano;

3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote plano-altimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;

- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti e di progetto;
 - le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;
 - 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
 - 5) il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala 1:200, e con indicazione delle tipologie edilizie in scala 1:50;
 - 6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 oppure 1:1000, rilasciato in data non anteriore a 180 giorni;
 - 7) le norme di attuazione del piano di lottizzazione;
 - 8) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di consentire l'aggiornamento dello stesso;
 - 9) le indagini geologiche redatte ai sensi della L.R. n.9/83.
- b)** Lo schema di convenzione da stipulare tra il Comune ed il proprietario o i proprietari, della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.
- Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi, o la maggioranza qualificata di essi, devono allegare alla domanda un atto notarile con il quale formalizzano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenerne gli oneri in solido tra loro.

ART. 40

Contenuto della convenzione

La convenzione deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita al Comune, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del lottizzante, con indicazione delle relative garanzie finanziarie, delle modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché dei criteri per lo scomputo totale o parziale secondo le modalità di cui alle LL.RR. n.06/85 e 42/85 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;
- 4) le sanzioni a carico dei privati stipulanti da applicare in caso di inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro o di ristrutturazione di edifici residenziali, con particolare riguardo a quelli compresi nel perimetro del centro storico, la convenzione può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

ART. 41

Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione.

Divieto di compensazione

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo per le opere di urbanizzazione, il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, deve separare le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione

secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i titolari del Permesso debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

ART. 42

Permessi di Costruire nell'ambito delle lottizzazioni

Per il rilascio dei Permessi di Costruire per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si applicano le procedure di cui al precedente Capitolo III del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

ART. 43

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello dei relativi allacciamenti, il lottizzante è tenuto a presentare al Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che con la convenzione si è impegnato ad eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento ai pubblici servizi devono essere autorizzati secondo le modalità previste dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali preposti possono effettuare visite di controllo per accertarne l'esecuzione a regola d'arte e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve comunicazione all'Amministrazione Comunale l'inizio dei lavori e l'ultimazione dei medesimi.

ART. 44

Tempi di attuazione della convenzione

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi precisati dalla convenzione stessa, che, in ogni caso, non possono superare i dieci anni.

ART. 45

Penalità per inadempienze - Svincoli della cauzione

Nella convenzione vengono precisate le penalità per eventuali inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dalla convenzione, le opere di urbanizzazione ultimate risultino inferiore all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Responsabile del Servizio

UTC; metà della cauzione sarà svincolabile solo dopo il collaudo, con esito positivo, di almeno l'80% delle opere di urbanizzazione convenzionate; il collaudo si eseguirà a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, su autorizzazione del Responsabile del Servizio UTC, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

ART. 46

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

Il Responsabile del Servizio UTC ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine prescritto il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

ART. 46 bis *

Regolamentazione casi particolari

*Qualora l'acquisizione delle aree relative alla urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle Norme di Attuazione del PUC non venga ritenuta opportuna in sede di approvazione del Piano di Lottizzazione, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione potrà prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma non inferiore al costo di acquisizione di tali aree, da determinarsi in funzione del valore di mercato delle stesse. La valutazione del presente articolo è demandata al Consiglio Comunale. **

ART. 47

Piano Urbanistico di Attuazione d'iniziativa dei privati**

I proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di **Piani Urbanistici di Attuazione**** ai sensi della L. 457/1978 e succ. mod. ed int., della L. 47/1985, della L. 179/1992, della L. 493/1993.

Qualora il **Piano Urbanistico di Attuazione**** interessi una sola unità immobiliare, la documentazione amministrativa e tecnica a corredo della domanda – contenente l'indicazione dei proprietari richiedenti e dei rispettivi imponibili catastali - è quella prescritta per le domande di Permesso di Costruire.

Domanda con analoga procedura è ammessa per **Piani Urbanistici di Attuazione**** che interessino tutti gli edifici inclusi in un isolato, inteso come spazio circondato da pubbliche vie e senza spazi pubblici al suo interno .

I proprietari che intendano proporre **Piani Urbanistici di Attuazione**** di complessi di edifici estesi su più isolati o che comprendano spazi pubblici al loro interno, devono

* Introdotta a seguito delle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

** Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

presentare all'Amministrazione Comunale apposita domanda in carta legale.

Nella domanda andranno indicate:

- le generalità e residenze dei richiedenti e degli altri proprietari, specificando per ciascuno i rispettivi imponibili catastali;
- le generalità del progettista (ingegnere o architetto iscritto al rispettivo albo professionale);
- le norme urbanistiche vigenti nella zona e i vincoli che eventualmente insistano sull'area.

Alla domanda va allegata la seguente documentazione in cinque copie:

- a) estratto autentico di mappa e certificato catastale di tutti gli immobili inclusi nel **Piano Urbanistico di Attuazione****;
 - b) titoli di proprietà dei richiedenti il **Piano Urbanistico di Attuazione****;
 - c) stralcio dello strumento urbanistico vigente esteso per m. 500 oltre l'area interessata al **Piano Urbanistico di Attuazione****;
 - d) relazione tecnica descrittiva sulle condizioni dello stato di fatto dell'edilizia esistente, sotto l'aspetto qualitativo, manutentivo e quantitativo, illustrata con tavole in scala 1:500. Nella relazione dovranno poi specificarsi i risultati di carattere urbanistico conseguibili attraverso il **Piano Urbanistico di Attuazione****, e la stima del costo degli interventi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - e) una tabella riepilogativa riportante, per lo stato di fatto e per il progetto, superfici e volumi pubblici, superfici fondiari private e delle unità minime d'intervento. Inoltre, per ciascuna unità minima d'intervento, per lo stato di fatto e per il progetto, le superfici utili, i volumi lordi e le destinazioni d'uso di tutte le superfici private;
 - f) piano parcellare, con riferimenti alle singole unità minime d'intervento ed alle superfici pubbliche e di uso pubblico;
 - g) normativa di attuazione del piano di recupero, con le prescrizioni delle modalità degli interventi nelle singole unità minime, da ricondursi a categorie dettagliatamente esplicitate, sia sotto l'aspetto quantitativo che qualitativo;
 - h) studio geologico redatto ai sensi della L.R. n.9/83;
 - i) estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per le aree vincolate;
 - l) schema di convenzione, come appresso specificata;
 - m) ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà utile per completare l'esame del progetto.
- I documenti di cui ai punti c, d, e, f, g, h, dovranno essere firmati da progettista abilitato all'esercizio professionale.

ART. 48

Allegati tecnici a corredo delle domande di Piano Urbanistico di Attuazione**

Costituiscono un corredo indispensabile della domanda di **Piano Urbanistico di Attuazione**** i seguenti elaborati tecnici, da presentare in cinque copie, firmati e timbrati dal progettista e controfirmati dai richiedenti:

Grafici di progetto, piegati nel formato A4:

- a) planimetria d'inquadramento in scala 1:2000;
- b) planimetria dello stato di fatto in scala 1:500, con indicazione delle quote altimetriche, delle infrastrutture e dei sottoservizi;
- c) planimetria su base catastale, in scala 1:500, con indicazione degli spazi destinati

** Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

all'urbanizzazione primaria e secondaria e alle unità minime d'intervento;

d) progetto planovolumetrico in scala 1:500, opportunamente quotato, da cui devono risultare:

- la rete viaria e gli spazi pubblici e d'uso pubblico;
- la sagoma planimetrica dei singoli edifici, con quote relative a distanze, altezze, dimensioni di ciascuno;
- le destinazioni d'uso ai vari livelli degli edifici;

e) profili longitudinali e trasversali in scala 1:200;

f) schema planimetrico delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei relativi allacciamenti alle reti esistenti;

g) indagini geologiche redatte ai sensi della L.R. n.9/83.

CAP. VI - CONTROLLO E REPRESSIONE DEGLI ABUSI**ART. 49****Attività di vigilanza - Organo competente e modalità**

Ai sensi della legislazione vigente, il Responsabile del Servizio UTC esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale, al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire e, l'osservanza delle disposizioni legislative o regolamentari applicabili.

Il Responsabile del Servizio UTC può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, controfirmato per presa visione dal titolare e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata, indicando le risultanze della medesima, con particolare riferimento a quanto previsto dall'art. 27 del D.P.R. 380/2001 e succ.mod. ed int. (T.U. Edilizia). Nel verbale devono essere riportate le eventuali osservazioni dei contraddittori.

ART. 50**Provvedimenti**

Le opere in totale difformità dal Permesso di Costruire o con variazioni essenziali sono definite dagli artt. 31 e 32 del D.P.R. 380/2001 e succ.mod. ed int. (T.U. Edilizia). Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Responsabile del Servizio UTC ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di definire i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite o per il ripristino dello stato dei luoghi. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 45 giorni dalla notifica di esso il Responsabile del Servizio UTC non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Responsabile del Servizio UTC con ordinanza:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dal Permesso di Costruire;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire;
- c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o su terreni sottoposti in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
- d) in caso di annullamento del Permesso di Costruire;
- e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire;

2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dal Permesso di Costruire o in assenza di esso, su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune, con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente;

3) l'acquisizione gratuita delle opere, in uno con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune, che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dal Permesso di Costruire;

b) nel caso di opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Responsabile del Servizio UTC, vidimata e resa esecutiva dal magistrato competente nella cui giurisdizione ricade il Comune. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso. L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del Responsabile del Servizio UTC, a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici che motivino la conservazione della stessa, e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. Contro l'ordinanza del Responsabile del Servizio UTC può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale;

4) l'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli enti di diritto pubblico, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali, in totale difformità dal Permesso di Costruire o in assenza dello stesso;

5) una sanzione pecuniaria:

a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale, nel caso di annullamento del Permesso di Costruire, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale è notificata al responsabile dell'abuso a cura del Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;

b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dal Permesso, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;

c) pari al doppio del lavoro delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dal Permesso e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazioni di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stato rilasciato il Permesso. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Responsabile del Servizio UTC ne informa il Ministero di LL.PP. e l'Amministrazione Regionale.

Per le opere eseguite in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività, si irrogano le sanzioni previste dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e succ.mod. ed int. (T.U. Edilizia).

ART. 51

Contravvenzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio vengono applicate ai sensi degli artt. 106 e seguenti del T.U. della legge comunale e provinciale 383/1934 e dall'art. 3 della L. 603/1961.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie subiscono le penalità stabilite dal T.U. della legge sanitaria 1265/1934 e succ. mod. ed int.

L'inosservanza di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia urbanistico-edilizia è sanzionata ai sensi delle leggi e dei regolamenti medesimi.

ART. 52

Sanzioni amministrative

Il mancato versamento del contributo afferente al Permesso di Costruire nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b.

ART. 53

Sanzioni penali

Per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza del Permesso di Costruire o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali previste nella Parte I, Titolo IV, Capo II del D.P.R. 380/2001 e succ.mod. ed int. (T.U. Edilizia).

ART. 54

Decadenza dalle agevolazioni fiscali

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza titolo o in contrasto con esso ovvero iniziate sulla base di titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici. La norma è applicabile quando il contrasto riguardi violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati negli strumenti urbanistici.

ART. 55

Divieto di allacciamento a pubblici servizi

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare forniture per l'esecuzione di opere prive del titolo abilitativo prescritto.

CAP. VII - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**ART. 56****Salubrità e sicurezza del suolo****A) Salubrità del suolo**

Tutte i proprietari, oltre alla manutenzione delle opere esistenti sul fondo di propria spettanza, sono tenuti a provvedere con opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie. Il Responsabile del Servizio UTC, in caso di palese incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale il Comune stesso provvederà d'ufficio, rivalendosi delle spese sui proprietari inadempienti.

B) Smaltimento delle acque luride

Ogni organismo edilizio deve essere dotato di efficiente impianto per lo smaltimento delle acque luride.

C) Sicurezza e consolidamento del suolo

Le proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando i fenomeni costituiscano elementi di degrado ambientale, sono tenute ad eseguire le opportune opere di consolidamento, previa compilazione del relativo progetto, corredato da relazione geologico-geotecnica redatta da un tecnico abilitato.

Nel caso di frane su strade od altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per le quali sia accertata l'incuria delle proprietà agli effetti della stabilità, l'Amministrazione Comunale, anche se deve provvedere immediatamente per esigenze pubbliche alla rimozione dei materiali franati, addebiterà la spesa alle proprietà interessate. In ogni caso, debbono essere osservate, per quanto applicabili, le disposizioni del D.M. 01/01/1989 e succ. mod. ed int.

D) Salubrità delle acque: disciplina dei pozzi

In tutto il territorio comunale i pozzi devono essere realizzati con tecniche idonee ad evitare l'alterazione della falda freatica attraverso l'introduzione dall'alto di agenti inquinanti.

Non è consentita la realizzazione di pozzi od altre opere di captazione idrica sotterranea a scopo industriale.

E) Salubrità dell'aria

Ai fini della salubrità dell'aria dovrà essere osservata la normativa generale e speciale contro l'inquinamento atmosferico.

ART. 57**Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni**

1) È fatto divieto di costruire edifici sul ciglio o alla base di dirupi; su terreni esposti a inondazione o ad erosione dai corsi d'acqua; su suoli di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

2) Quando possibile, le fondazioni debbono essere attestata sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio; ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale le strutture fondali debbono essere convenientemente incassate.

3) Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba impostare il fabbricato su terreno di struttura eterogenea, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire la

solidità delle fondazioni.

ART. 58

Camere d'aria, intercapedini e vespai

I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente protetti dall'umidità e ventilati.

ART. 59

Murature di nuova esecuzione

- 1) Le murature debbono essere eseguite a regola d'arte, utilizzando idonei materiali e qualificata mano d'opera, con malta cementizia od idraulica.
- 2) Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottoli, se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerato di cemento dello spessore non inferiore a cm. 13 e di larghezza pari a quella del muro; la distanza verticale tra tali corsi non può superare 1,50 m.
- 3) Nel calcolo dei setti portanti si deve considerare l'azione del vento e si deve garantire che il carico di esercizio sia inferiore a quello ammissibile per il materiale impiegato.
- 4) Nei piani in elevazione al di sopra del livello terraneo sono vietate le strutture spingenti, quando le spinte non siano contrastate da opportune catene.
- 5) In corrispondenza di ogni piano deve eseguirsi un cordolo di collegamento in c.a. su tutti i setti verticali portanti.

ART. 60

Solai, coperture, balconi

- 1) I solai latero-cementizi o in c.a. e le travi in ferro dei solai con voltine o con tavelloni devono essere resi solidali con le murature adiacenti mediante opportuni accorgimenti tecnici.
- 2) Le coperture non debbono presentare effetti spingenti sulle murature portanti.
- 3) I piani in aggetto dei balconi (in pietra, in muratura, in ferro e voltine o tavelloni, in c.a.) debbono essere opportunamente verificati. Gli sbalzi praticabili in c.a. debbono essere dimensionati per sopportare un sovraccarico accidentale di 400 Kg/mq.
- 4) È vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di interventi di restauro di costruzioni tradizionali.
- 5) Negli edifici tradizionali, le prescrizioni del presente articolo debbono essere temperate con le esigenze della tutela ambientale.

ART. 61

Scale

- 1) Quando servano più di due piani o più di due alloggi le scale debbono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno e ad ogni piano; qualora si osservino le disposizioni dell'art. 19 della L. 166/1975, esse possono essere realizzate in ambienti non direttamente aerati.
- 2) Nei fabbricati aventi non più di due piani fuori terra, sono consentite l'aerazione e l'illuminazione mediante lucernario, a condizione che questo corrisponda all'intero vano della scala e sia munito di apposite aperture per la ventilazione, fatte comunque salve le disposizioni del comma precedente.
- 3) Nel vano scala non possono essere aperte le fonti di luce dei locali di abitazione, delle

cucine e dei gabinetti.

ART. 62

Rifiniture interne e pavimenti

- 1) Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per decorare gli ambienti non debbono rilasciare o contenere sostanze nocive.
- 2) In tutti i locali, i pavimenti debbono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero a parassiti.

ART. 63

Zoccolature e gronde

- 1) Le murature intonacate debbono essere protette alla base da un'ideale zoccolatura.
- 2) Le gronde degli edifici debbono essere realizzate in c.a. o comunque con strutture atte a garantirne la stabilità, di convenienti dimensioni.
- 3) La sporgenza delle gronde, oltre 12 cm. è possibile solo su fronti aventi altezza pari o maggiore a 4 m. e non può superare 0,60 m. per le strade di larghezza inferiore a 8 m; per le altre strade valgono le prescrizioni relative agli elementi in aggetto, per un massimo di 1,20 m.

ART. 64

Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico, da realizzare secondo adeguate prescrizioni di progetto.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Se esterni, le pluviali debbono essere realizzate in materiale indeformabile per una altezza minima di 3,00 m da terra.

Nel sistema di deflusso delle acque meteoriche è vietato immettere acque nere e luride.

ART. 65

Parcheggi

Ai sensi della L. 122/1989, alle nuove costruzioni devono essere annessi spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extra-residenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) debbono essere rispettate le previsioni del comma b, art. 5 del D.I. 1444/1968.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. [...]*

ART. 65 bis **

Applicazione dell'art. 9 della L.122/89 e dell'art.6 della L.R. n.19/2001

La superficie massima realizzabile per parcheggi pertinenziali degli edifici esistenti è fissata nel limite massimo di 1,25 mq, per ogni 10 mc lordi dell'abitazione di riferimento.**

* Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

** Introdotto a seguito delle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

ART. 66**Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili**

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della rampa inclinata e il ciglio della strada deve correre una distanza di almeno m 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri, misurata tra gli stipiti più vicini. Deve comunque essere assicurata buona visibilità ai conducenti dei veicoli, anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee, al 15% se in curva o spezzate. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolo, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato.

ART. 67**Marciapiedi e porticati**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolo, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. È prescritta l'adozione di parapetti od altri opportuni ripari per aree, ballatoi, terrazze il cui piano presenti un dislivello di 0,30 m rispetto ai suoli circostanti.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 cm.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,50. La suddetta norma non si applica nelle zone di tutela storica, artistica ed ambientale.

ART. 68**Cassette per la corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua**

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, poste ad altezza massima da terra pari a 1,60 m.

I contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, seguendo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

CAP. VIII - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITÀ**ART. 69****Classificazione dei locali**

Sono agibili i locali nei quali, ai sensi delle vigenti norme in materia di igiene, salubrità e sicurezza, è consentito svolgere la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle loro caratteristiche costruttive.

Ai fini del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, i locali sono così classificati:

- **Categoria A1:**

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia unifamiliare che plurifamiliare;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

- **Categoria A2:**

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggio, controlli, vendita;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone si prolunga oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

- **Categoria S:**

- a) servizi igienici e bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro;
- b) scale che collegano più di due piani;
- c) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- d) magazzini e depositi in genere, cucine rustiche anche in abitazioni urbane;
- e) autorimesse di solo posteggio;
- f) locali ospitanti macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- g) lavanderia e stenditoi;
- h) disimpegni inferiori a 12 mq;
- i) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- l) vani scale colleganti solo due piani;
- m) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.*

ART. 70**Caratteristiche dei locali**

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici prevalentemente per abitazione, di nuova costruzione e/o ricostruzione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra

* Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

destinazione prevalente (produttiva, terziaria, ecc.) si richiamano in vigore le relative leggi di settore.

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1.

Le altezze minime per i locali di cat.A1 a) e b), di cui all'articolo precedente, sono regolamentate dagli artt.1 e 3 del D.M.5/7/1975 e succ. D.M.9/6/1999; le aule scolastiche inserite nella cat.A1 c), dal D.M.18/12/1975 tab.4; per i gabinetti medici si fanno salve particolari prescrizioni previste dalla normativa vigente, in base alla loro tipologia. Nel caso di solai inclinati o misti o di sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

2) Locali di categoria A2.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati A2 non deve essere inferiore a 3,20 m, salvo deroghe disposte dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio e/o da prescrizioni particolari contenute in leggi, regolamenti e strumenti di settore, ivi compreso il SIAD di cui all'art.13 della L.R. n.1/2000. Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a 4,50 m, a meno che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3) Locali di categoria S.

Per i locali di cat. S l'altezza minima interna utile è riducibile a mt.2,40 per i locali indicati dall'art.1 del D.M.5/7/1975.

Per gli interventi edilizi sugli edifici esistenti si può derogare, previa esauriente motivazione, ai sensi dell'art.1 del decreto Ministero della Sanità del 09/06/1999 (G.U. n.148 del 26/06/1999).

B) Superfici minime e caratteristiche

Ferma restante l'applicazione del D.M.5/7/1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti e a mq 10 per ciascuno dei successivi.

1) Locali di categoria A1.

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9.

I locali di categoria A1 adibiti a stanza da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di ciascun lato non può essere inferiore a 2,10 m.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5. La dimensione minima di ciascun lato non può essere inferiore a 1,70 m.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine prive di finestra propria, di volume minimo pari a 15 mc, aperte verso un altro locale (soggiorno o pranzo) avente un volume minimo di 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, per una persona, o a mq 38, per due persone.

2) Locali di categoria A2.

I locali di categoria A2, salvo deroghe consentite da leggi, regolamenti e strumenti di settore, non possono avere dimensioni inferiori a 15 mq.

3) Locali di categoria S.

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici. Inoltre, non vi si può accedere direttamente dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, ad eccezione dei locali destinati a servizi igienici.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S dotato dei seguenti impianti igienici, provvisti di chiusura idraulica: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti i locali classificati come A1-c e A2-a devono essere forniti dei locali della categoria S costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, divisi per sesso.

La superficie minima di ciascuna latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima di m 0,90.

I locali di categoria S destinati a servizi igienici debbono essere rivestiti, per un'altezza minima di 1,50 m dal pavimento, con materiali impermeabili e lavabili.

Nelle unità immobiliari con più di un locale destinato a servizio igienico, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m 1,80x1,80, attrezzabile, se necessario, in maniera da permetterne l'agevole utilizzazione anche alle persone di ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono essere dotate di locali S-a di dimensioni minime m 1,80x1,80. Detti locali devono essere raggiungibili attraverso passaggi piani o rampe o ascensori aventi le caratteristiche prescritte dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

C) Illuminazione e ventilazione

Ferma restante l'applicazione del D.M.5/7/1975, tutti i locali della categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre atte alla distribuzione uniforme della luce naturale.

Le dimensioni delle finestre debbono assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 se il locale è provvisto di una sola finestra.

I locali di categoria A2 debbono rispettare le prescrizioni fissate per la categoria A1, fatte salve prescrizioni più restrittive di eventuali leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano la ventilazione naturale, è prescritta la ventilazione forzata, assicurata da idonei meccanismi.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce anche da cavedi e chiostrine, ad esclusione delle centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 0,8.

D) Riscaldamento

Ferma restante l'applicazione del D.M.5/7/1975, le unità immobiliari devono essere dotate di efficienti impianti di riscaldamento, da realizzarsi secondo le norme vigenti.

E) Protezione acustica

Ai sensi dell'art.8 del D.M.5/7/1975, e con riferimento agli standards consigliati dal Min.LL.PP. o da altri qualificati organi pubblici, i materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi

contigui o da locali e spazi destinati a servizi comuni.

ART. 71

Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano locali di categoria A1, A2 e S, interamente fuori terra.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

ART. 72

Soffitti inclinati e soppalchi

I locali con soffitti non orizzontali sono abitabili, ovvero destinabili alla funzione abitativa, se la loro altezza media sia pari ad almeno:

- m. 2,40 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti ai sensi della L.R. n.15 del 28.11.2000;
- m. 2,70 negli altri casi;

e l'altezza minima sia pari ad almeno:

- m. 1,40 in caso di recupero abitativo di sottotetti esistenti ai sensi della L.R. n.15 del 28.11.2000;
- m. 2,00 negli altri casi.

Sono ammessi soppalchi nei locali di categoria A e S, a condizione che l'altezza minima netta della zona sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le rispettive categorie. In tal caso, la parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2,20 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

ART. 73

Piani seminterrati

Si considerano seminterrati i locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a 3,0 m, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto non superi per più di 1,20 m il livello medio della corrispondente sistemazione esterna. Per i suddetti ambienti debbono, altresì, essere rispettate le prescrizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui al presente Regolamento Urbanistico Edilizio. I piani seminterrati non si computano nel calcolo del numero dei piani.

ART. 74

Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio, come prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A1 e A2.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria, anche mediante meccanismi.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di

sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal medico della A.S.L. competente per territorio, ad evitare inconvenienti di carattere igienico. I piani interrati non si computano nel numero dei piani.

ART. 75

Sottotetti

I locali coperti dalle falde della copertura possono essere abitabili o non abitabili.

[...]*

Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità residenziali cui sono asserviti.

In ogni caso, i locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono possedere i requisiti fissati dal precedente art. 72 per i locali con soffitti non orizzontali.

Nei sottotetti si devono comunque predisporre idonei accorgimenti di isolamento termico, ai sensi delle vigenti norme sul contenimento dei consumi energetici.

ART. 75 bis **

Applicazione della L.R. n.15/2000

Si esclude l'applicazione della L.R. n.15/2000 agli edifici soggetti a risanamento ambientale e a restauro conservativo qualora non modificano l'aspetto esteriore dei luoghi. La Legge 15/2000 si applica a tutti gli altri edifici sul territorio comunale e la realizzazione degli eventuali abbaini è consentita. La conformazione degli abbaini deve rispettare quanto segue:

- a) l'altezza massima del colmo del singolo abbaino non può superare l'altezza della falda di riferimento;*
- b) la larghezza e la lunghezza massima del singolo abbaino dovrà essere rapportata esclusivamente ad assicurare i minimi di legge ai fini della luminosità dell'ambiente di riferimento;*
- c) il contorno strutturale interno del singolo abbaino dovrà essere riempito dal solo infisso, senza elementi in muratura. ***

ART. 76

Locali integrativi per la residenza

Gli edifici devono essere dotati di idonei locali ad uso deposito o legnaia, ubicati in prossimità delle scale e/o mediante la costruzione di un altro manufatto nell'area di pertinenza, anche esterno all'edificio principale.

Detti locali possono avere una superficie netta massima di 24 mq; tale superficie può essere aumentata di mq 1,5 per ogni altra unità immobiliare.

Detti locali devono avere altezza minima di 2,80 m. e godere di un rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria A1.

*Le superfici lorde dei locali integrativi di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie coperta e non vanno computati ai fini volumetrici trattandosi di locali accessori. **

* Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

** Introdotto a seguito delle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

CAP. IX - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E TUTELA DEI CORPI IDRICI**ART. 77****Isolamento dall'umidità**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali classificati come A1 e S devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno sistemato, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nei locali classificati come A2 è sufficiente che il piano di calpestio sia attestato su un vespaio aerato dello spessore minimo di 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i locali classificati A1, A2 e S risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata all'esterno della parte interrata dei predetti locali.

Il solaio deve essere posto sempre ad un livello superiore alla falda freatica e alla quota di massima piena delle fognature di scarico. La circostanza sarà certificata da apposita relazione, corredata dagli opportuni calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire.

Il Comune può concedere aree pubbliche per la creazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono essere carrabili ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, le carrozzine dei bambini e le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Le murature devono essere isolate da idonei strati impermeabili continui posti in opera più in basso del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali seminterrati o terranei, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante idonei materiali impermeabili.

Le coperture piane debbono essere adeguatamente impermeabilizzate.

ART. 78**Impianto termico**

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo del Permesso di Costruire, il titolare deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente ufficio comunale la documentazione di cui alla L. 46/1990, *nonché deve assolvere agli adempimenti previsti e richiamati dal D.Lgs. 192/2005.**

Nelle costruzioni esistenti prive di impianto di riscaldamento il Responsabile del Servizio UTC, sentita la Commissione Edilizia, può disporre che siano osservate le norme sull'isolamento termico, disponendo la realizzazione dei seguenti provvedimenti:

- a) isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- b) isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- c) isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- d) miglioramento della tenuta dei serramenti.

* Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

ART. 78 bis*

*Al fine di favorire e incentivare il risparmio energetico, la progettazione e l'esecuzione di un edificio, che dal punto di vista energetico si uniforma al Decreto Legislativo 192/2005, può essere oggetto di riduzione degli oneri per Costo di Costruzione, che sarà definito annualmente con delibera di Giunta Municipale a valenza annuale. **

ART. 78 ter*

*Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 Kw per ciascuna unità abitativa.**

ART. 79

Clima Acustico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati come A1, A2, S, devono essere adottati i sistemi idonei per garantire un adeguato clima acustico.

In ogni caso, per gli ambienti abitabili, come definiti all'art. 2, comma 1, lettera b) della L. 447/1995, fermo restando i valori limite assoluti determinati con riferimento al livello equivalente di rumore ambientale (DPCM 1/3/1991, D.G.R.C. 6131/1995 e 8758/1995), i valori limite differenziali (determinati con riferimento alla differenza tra il livello equivalente di rumore ambientale ed il rumore residuo) debbono essere contenuti e verificati come disposto dall'art. 2, comma 2 del DPCM 1/3/1991.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali, circa le emissioni di rumore da parte di sorgenti fisse e mobili interne od esterne all'ambiente.

È opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida esterna.

Per le nuove costruzioni, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore sono stabiliti, conformemente al DPCM 05/12/1997, i valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi degli edifici come appresso riportato:

Tab. A - Classificazione degli ambienti abitativi

Categoria A	Edifici adibiti a residenza o assimilabili
Categoria B	Edifici adibiti ad uffici e assimilabili
Categoria C	Edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili
Categoria D	Edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili
Categoria E	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
Categoria F	Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
Categoria G	Edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili

Tab. B - Requisiti acustici passivi degli edifici, dei loro componenti e degli impianti tecnologici

Categorie Tab. A	Parametri				
	R _w	D _{2m,nT,w}	L _{n,w}	L _{ASmax}	L _{Aeq}
D	55	45	58	35	25
A, C	50	40	63	35	35
E	50	48	58	35	25
B, F, G	50	42	55	35	35

* Introdotta a seguito delle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

Dove:

- R_w = indice del potere fonoisolante apparente di partizioni fra ambienti;
 $D_{2m,nT,w}$ = indice dell'isolamento acustico standardizzato di facciata;
 $L_{n,w}$ = indice del livello di rumore di calpestio di solai normalizzato;
 L_{Asmax} = limite di rumorosità degli impianti a funzionamento discontinuo;
 L_{Aeq} = limite di rumorosità degli impianti a funzionamento continuo.

ART. 80

Classificazione delle acque

Le acque di scarico sono distinte nelle seguenti categorie:

- *acque meteoriche*:
comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- *acque nere*:
comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidè e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- *acque luride*:
sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- *acque inquinanti*:
sono quelle, di qualsiasi provenienza, indicate come tali dalle vigenti normative anti-inquinamento.

ART. 81

Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni. Dovrà, altresì, essere prevista idonea rete fognaria di tipo dinamico con collegamento ad impianto depurativo centralizzato, o a più impianti depurativi, che comunque dovranno assicurare la depurazione dei liquami, conformemente alla L. 319/1976 e L. 650/1979 e succ. mod. ed int. e al D.L.vo 11/05/1999 n.152, modificato dal D.L.vo n.258/2000.

Le fognature e le tubazioni di acque di scarico luride o comunque inquinanti dovranno essere poste con estradosso ad almeno 50 cm sotto il piano di posa di tubazioni di acqua potabile.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione estese oltre la copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Nel caso di accertata necessità e/o carenza dell'impianto depurativo comunale, le acque luride di cui al precedente articolo devono essere convogliate in un pozzetto di chiarificazione, prima della immissione nella rete pubblica, dimensionato in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa. Per le modalità di smaltimento dei liquami e le relative specifiche tecniche si intende, comunque, richiamato il D.L.vo 152/99, modificato dal D.L.vo n.258/2000.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 10 dal fabbricato e lontano da sorgenti, pozzi o cisterne. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle

nome vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

Per la tutela delle acque dall'inquinamento dovranno essere osservati i criteri, le metodologie e le norme tecniche generali contenute nel D.M. LL.PP. del 04/02/1977 (G.U. n. 48 del 21/02/1977), nonché nel Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n.152 (G.U. n.124 del 29/05/1999), modificato dal D.L.vo n.258/2000 (G.U. n.153/L del 18/09/2000).

Nelle zone non servite o distanti più di 200 metri dalla rete fognaria, lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei titolari del Permesso di Costruire, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, dei metodi e delle norme tecniche stabilite dalle leggi vigenti e dall'All. 5 Delib. Min. LL.PP. del 4/2/1977.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici può avvenire solo con apposita autorizzazione dal Comune.

ART. 82

Tutela delle risorse idriche e Rifornimento idrico

Ai sensi dell'art.21 del D.L.vo n.152 dell'11/05/1999, modificato dal D.L.vo n.258/2000, recanti modifiche al DPR 24 Maggio 1988 n.236, è stato stabilito che su proposta delle autorità d'ambito, le regioni, per 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, nonché per la tutela dello stato delle risorse, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, le zone di protezione.

A) Zona di tutela assoluta.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, *di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione*, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

B) Zona di rispetto

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazione d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa *in zone di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata* in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività :

- a) dispersione di fanghi ed 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 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 della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestioni di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

C)Zone di protezione

Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

Le regioni, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individuano e disciplinano, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

- a) aree di ricarica della falda;
- b) emergenze naturali ed artificiali della falda;
- c) zone di riserva.

L'approvvigionamento idrico dovrà assicurare l'acqua potabile a tutta la popolazione. Ai sensi della normativa vigente, nessuna tubazione della rete di distribuzione di acqua potabile esterna ai fabbricati potrà essere posta a distanza minore di m. 1,50 da fognoli, pozzetti ecc. Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A1 - A2 e S deve essere provvista di acqua potabile proveniente da un acquedotto pubblico ovvero da un acquedotto o un pozzo privato.

In quest'ultimo caso, la potabilità deve essere certificata dalla A.S.L. competente per territorio. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno dell'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento.

ART. 83

Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A1, A2 ed S deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a norma della L. 46/1990 e del D.P.R. 447/1991. In particolare, tutte le unità adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

Ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da

illuminazione esterna pubblica e privata, è prescritto il rispetto delle disposizioni e dei requisiti tecnici di cui alla L.R.25 luglio 2002 n.12, che si intendono qui interamente riportati.

ART. 84

Deposito temporaneo dei rifiuti solidi

Per lo smaltimento dei rifiuti valgono le disposizioni del D.P.R. 915/82, del D.L.vo 22/1997 e succ. mod. ed int.

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati, devono disporre di un deposito, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi, non oltre il 5% della volumetria lorda per ogni singola unità immobiliare e comunque per un minimo di 8 mq. di superficie, per contenere appositi recipienti per il recupero della carta e altri rifiuti solidi riciclabili (lattine metalliche, bottiglie, ecc.) atti a consentire la raccolta differenziata dei rifiuti.

Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, con accesso e aerazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o dagli ascensori.

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 2000. Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'aria e di scarico sifonato.

Detti locali, non computabili ai fini planovolumetrici, se esterni al fabbricato devono rispettare le distanze dalle strade e dai confini di proprietà.

ART. 85

Eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni

I locali classificati A1 e A2 debbono essere dotati di opportuno rilevatore di gas nocivo.

I locali destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura annesso al locale di soggiorno deve comunicare adeguatamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata in corrispondenza dei fornelli.

Tutti i locali accessori di categoria S sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura. In detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra della massima altezza del tetto, o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. È vietata l'installazione di canne fumarie in linea sulla stessa falda o terrazza, aventi la medesima quota di fuoriuscita.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o alle tamponature, devono essere definite con decorosa soluzione architettonica. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, si installeranno gli impianti di depurazione previsti dalla norme vigenti.

ART. 86

Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri dalla vigente legislazione, del tipo iscritto nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali. Esse troveranno collocazione nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, rispettando le prescritte distanze dalle abitazioni.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche ad installazioni, impianti e strutture per la produzione di energia o per la raccolta e lo stoccaggio dei rifiuti.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di opportune cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti, fermo restando la necessità della relativa verifica ad opera della A.S.L. competente per territorio.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, iscritti nella seconda classe, possono insistere anche in zone residenziali, a condizione che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dalla A.S.L. competente per territorio, ad evitare ogni pericolo per l'incolumità e la salute pubblica.

ART. 87

Parere obbligatorio per gli edifici destinati ad insediamenti industriali o attività produttive

Ai sensi dell'art. 20, comma I, lettera f, della L. 833/1978, è obbligatorio il parere preventivo, richiamato dalla L.R. 13/1985, dell'organo competente per territorio per i progetti riguardanti edifici destinati ad insediamenti industriali o attività produttive in genere.

CAP. X - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**ART. 88****Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a 24 m.**

Ai fini della prevenzione degli incendi, si intendono qui richiamate le norme di cui al DPR 577/1982, al DM 08/03/1985 e al DM 246/1987.

Nei fabbricati di altezza inferiore a 24 m devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;
- 2) le rampe delle scale ed pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato o altri materiali resistenti al fuoco e all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1,00, fatte salve le norme specifiche che richiedono dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre i primi due.
- 3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400;
- 4) le pareti delle gabbie delle scale, non portanti, e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 14 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in calcestruzzo armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo in corrispondenza di zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di piani non raggiungibili con auto-scala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco.

ART. 89**Centrali termiche****A) Centrale termica a combustibile liquido:**

- 1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
- 2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta, devono essere conformi alle vigenti norme antismog; essi non possono essere ubicati all'interno di autorimesse, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (fermo restando l'osservanza delle norme antismog) deve essere realizzata con strutture in calcestruzzo armato prive di aperture;
- 3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.) devono essere osservate le norme vigenti.
- 4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura competente il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) Centrale termica a gas di rete:

- 1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq

0,50;

2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;

3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;

4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti per la salvaguardia della sicurezza di cose e persone.

ART. 90

Autorimesse

Per la costruzione e l'esercizio di autorimesse si applicano le norme antincendio di cui al D.M. Interno 01/02/1986 - G.U. n. 38 del 15/02/1986 e, per le autorimesse pubbliche, le norme di igiene del lavoro di cui al D.P.R.303/56 e succ.mod.

Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini delle norme di prevenzione degli incendi, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco per non meno di 30 minuti, dotata di chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale non deve essere inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- l'altezza del locale non deve essere inferiore a 2,20 metri;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60 minuti, nel caso di autorimesse situate in edifici pluriuso, o essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendono ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata al Comune sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.

Ai fini della fruibilità generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita da ascensori che arrivino alla stessa quota dell'autorimessa, singola o condominiale, ovvero essere raccordata, alla quota di arrivo dell'ascensore ove esista, con rampe pedonali aventi pendenza max dell'8%.

ART. 91

Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono essere realizzati a norma della L. 818/1984 e succ. mod., soddisfacendo, inoltre, i seguenti requisiti:

- a) le bombole di gas liquefatto debbono essere collocate all'interno del locale di utilizzazione, in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche debbono essere protette in corrispondenza delle murature con guaine metalliche, aperte verso l'esterno, chiuse ermeticamente verso l'interno e munite di valvole d'interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunti atti ad evitare fughe di gas.

ART. 92**Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento**

Gli impianti di riscaldamento e di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, quando ne ricorra la necessità, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo i casi in cui ciò sia impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale. In ogni caso, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare senza intralciare la sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non ad almeno 2,50 m dal marciapiede o, ove questo manca, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

ART. 93**Rinvio a leggi particolari**

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti alle norme e prescrizioni tecniche emanate degli enti preposti, che qui si intendono richiamate, al pari delle regolamentazioni specifiche valevoli per sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc.

CAP. XI – ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE**ART. 94****Prescrizioni e norme generali**

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, le costruzioni dovranno essere realizzate nel pieno rispetto delle prescrizioni tecniche, necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, di cui al DM 236/236 recante il Regolamento di Attuazione dell'art. 1 della L. 13/1989.

Le soluzioni urbanistico-edilizie dovranno essere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici ai sensi del DPR 503/1996.

Per barriera architettoniche si intendono:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Responsabile del Servizio UTC, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato alla verifica, da parte dell'Amministrazione Comunale, del rispetto delle norme di cui al DM 236/1990, che qui si intende integralmente richiamato. È fatto obbligo all'Amministrazione Comunale l'approvazione del Piano Urbanistico di Circolazione Urbana a servizio dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate, entro e non oltre un anno a far data dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio quando prescritta, è condizionato alla verifica della conformità dell'opera realizzata all'art. 11 del DM 236/1990.

ART. 95**Criteri generali di progettazione**

Gli edifici dovranno essere progettati e costruiti in conformità al DPR 384/1978, alla L. 13/1989, al DM 236/1989, alla L. 118/1971, alla Circ. Min. LL.PP. n. 4809 del 19/06/1968 e alla Circ. Min. Interno n. 1010068/13500.A del 22/03/1972.

Si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito: accessibilità, visitabilità, adattabilità.

1) Fermo restando il rispetto della normativa innanzi citata; la progettazione degli spazi accessibili è inderogabilmente sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- a) porte: deve essere garantito il passaggio della persona in carrozzina attraverso il dimensionamento e la tipologia della porta e l'adeguata sistemazione degli spazi antistanti e retrostanti;

- b) pavimenti: i pavimenti devono essere orizzontali, complanari e non sdruciolevoli, in modo da garantire la massima sicurezza. I dislivelli e le irregolarità, qualora presenti, devono essere segnalati per mezzo di variazioni cromatiche;
- c) infissi interni: le finestre, le porte-finestre, ecc., devono garantire il facile utilizzo da parte di persone disabili, sia per la tipologia che per la collocazione dei meccanismi di apertura;
- d) terminali impianti: tutti gli interruttori, regolatori, campanelli, ecc., degli impianti (elettrici, idrici, del gas, di condizionamento, di riscaldamento, di allarme e di comunicazione) devono essere facilmente individuabili per le persone con difficoltà sensoriali e raggiungibili anche dalle persone in carrozzina.
- e) servizi igienici lavabo: nei locali adibiti a servizi igienici deve essere garantito l'accesso e l'utilizzo dei sanitari anche alla persona disabile, prevedendo spazi sufficienti alle manovre di una carrozzina. Le porte devono essere scorrevoli e con apertura verso l'esterno. Il lavandino deve permettere l'accostamento frontale della persona in carrozzina.
- f) w.c., bidè: deve essere garantito l'accostamento laterale della carrozzina alla tazza e, ove presente, al bidè. In caso di adeguamento è consentita l'eliminazione del bidè per garantire un adeguato spazio per l'accostamento al w.c.
- g) doccia, vasca: deve essere garantito l'accostamento della carrozzina alla vasca ed il trasferimento dalla carrozzina al sedile della doccia.
- h) cucina: preferibilmente le attrezzature per la preparazione e la cottura dei cibi devono essere posti sulla stessa parete o su pareti contigue, garantendo la continuità del piano di lavoro. La persona in carrozzina deve potersi accostare ai principali apparecchi.
- i) balconi e terrazze: gli spazi di pertinenza degli alloggi debbono essere accessibili e sicuri.
- j) percorsi orizzontali: corridoi e percorsi orizzontali devono avere un andamento il più possibile regolare, i cambiamenti di direzione devono essere evidenziati, la larghezza dei percorsi deve garantire un agevole accesso agli alloggi.
- k) scale: le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo; le rampe devono avere possibilmente lo stesso numero di gradini e questi ultimi devono avere la stessa alzata e pedata. Inoltre le scale delle parti comuni degli edifici aperti al pubblico devono: permettere il passaggio di due persone, il transito di una barella (con inclinazione massima del 15%), arrestare la caduta di un corpo tramite un limitato sviluppo della rampa o per mezzo di un ripiano, avere il corrimano su entrambi i lati, essere dotate di illuminazione naturale e/o artificiale e percepibili anche ai non vedenti.
- l) rampe: la rampa deve permettere alla persona che fa uso di carrozzina di superare agevolmente e senza eccessivo affaticamento un dislivello.
- m) ascensore: le dimensioni della cabina, il sistema di apertura delle porte, di livellamento al piano, il posizionamento della bottoniera e i tempi di apertura e chiusura devono garantirne l'uso da parte di una persona in carrozzina.
- n) servoscala: tale apparecchiatura è consentita in alternativa a rampe od ascensori per gli interventi di adeguamento o per superare dislivelli contenuti.
- o) elevatore: tale apparecchiatura è consentita in alternativa a rampe od ascensori per gli interventi di adeguamento o per superare dislivelli contenuti. Deve essere dotata di sistemi anticaduta, anticesoimento, antischiacciamento, antiurto, di sicurezza elettrica e di sicurezza meccanica.
- p) autorimesse: devono essere agevolmente collegate con gli spazi esterni e con gli

apparecchi di risalita. Negli edifici aperti al pubblico un posto su cinquanta deve essere riservato per i veicoli delle persone disabili.

- q) percorsi esterni: devono presentare un andamento regolare e svolgersi in orizzontale o con pendenze minime.
- r) parcheggi: debbono essere complanari o raccordati mediante rampe alle aree pedonali.

2) Per i criteri di progettazione relativi alla visitabilità e alla adattabilità sono interamente richiamati gli artt. 5 e 6 del DM 236/1989.

CAP. XII - PUBBLICI ESERCIZI

ART. 96**Classificazione**

Fermo restante l'applicazione della L.283/62 e del D.P.R. 327/80, i pubblici esercizi sono così classificati:

Categoria A: Ristorazione.

Categoria B: Bar e Bar-Pub.

Categoria C: Sale da gioco, locali di spettacolo.

Categoria D: Esercizi di produzione e somministrazione (negozi, botteghe artigiane, ecc.).

L'altezza minima dei vani deve essere di m 3,20, salvo deroghe disposte da prescrizioni particolari contenute in leggi, regolamenti e strumenti di settore, ivi compreso il SIAD di cui all'art.13 della L.R. n.1/2000.

Per la categoria D l'altezza minima può essere di m 2,80 se tali attività occupano fino a 3 dipendenti.

ART. 97**Dotazione di unità igieniche per il pubblico**

Tutte le unità igieniche in dotazione degli esercizi debbono essere conformi ai requisiti fissati dall'art. 28 del DPR 327/80, nonché devono avere accesso diretto dall'esercizio stesso.

Per le categorie A e B devono essere previste le seguenti dotazioni:

- fino a 50 posti tavola: 2 unità igieniche singole, divise per sesso;
- da 51 a 100 posti tavola: 2 unità igieniche doppie, divise per sesso;
- da 101 a 150 posti tavola: 2 unità igieniche triple, divise per sesso;

Per gli esercizi con maggiore capacità ricettiva potrà richiedersi una dotazione di unità igieniche proporzionalmente più elevata.

Per la categoria B deve essere prevista almeno un'unità igienica singola.

Per la categoria D non è prescritta alcuna unità igienica per il pubblico.

ART. 98**Cucine**

Gli esercizi di categoria A devono essere dotati di: cucina, dispensa, zona lavaggio e preparazione verdure, deposito.

La dispensa deve essere ubicata in vano autonomo, aerato direttamente o indirettamente, e con lato minore non inferiore a m. 1,5, comunicante direttamente con la cucina.

Il lavaggio e preparazione verdure può essere ubicato nello stesso vano della cucina, a condizione che sia collocato in zona separata, servita da un distinto percorso.

Per gli esercizi di categoria B definiti Bar-Pub dovrà essere prevista una zona o un vano di almeno 10 mq riservata alla preparazione dei cibi freddi.

**CAP. XIII - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE AI
FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO**

ART. 99

Aspetto e manutenzione degli edifici

1 - Decoro degli edifici

Le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti dal punto di vista ambientale), oppure in muratura di mattoni a vista o altro materiale naturale; è escluso ogni tipo di rivestimento plastico; sono ammesse zoccolature di pietra non levigata o di calcestruzzo opportunamente trattato.

Tutti gli edifici debbono avere coperture rigorosamente inclinate con sovrastante manto di coppi (tetto ad una falda, tetto a due falde, tetto a padiglione).

Sono vietate le coperture a falde inclinate con profilo a spezzata a diversa pendenza. È vietato l'impiego di tegole del tipo "canadese" nel centro urbano e per le abitazioni agricole. È fatto obbligo all'Amministrazione Comunale l'approvazione del Piano del Colore, entro e non oltre un anno a far data dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro.

Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondono alle esigenze di sicurezza, l'Amministrazione Comunale potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di sistemazioni di giardini, ecc.).

2 - Allineamenti

I nuovi edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.

3 - Elementi che aggettano dalle facciate

Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:

- a) lo zoccolo degli edifici può sporgere verso lo spazio pubblico per non più di 5 cm;
- b) gli aggetti e le sporgenze (cornicioni, ecc.), fino all'altezza di 4,00 m dal suolo, non possono superare i 12 cm di sporgenza;
- c) le vetrate e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a 3,50 m, misurata dal piano del marciapiede o di 4,50 m sul piano stradale;
- d) i balconi dovranno essere ad un'altezza non minore di 3,50 m dal piano del marciapiede sopraelevato o di 4,00 m dal piano stradale ed il loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede. L'altezza è misurata al di sotto delle mensole di sostegno o, in assenza di gattoni, all'intradosso della soletta. Nelle strade di larghezza inferiore a 10 m è vietata la costruzione di balconi aggettanti;
- e) i balconi in aggetto su suolo pubblico debbono essere previsti a distanza non inferiore a 0,75 m dal confine con i terzi;
- f) la massima sporgenza delle pensiline non potrà superare 1,0 m. Il filo esterno della pensilina dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo esterno del marciapiede

sopraelevato. L'altezza delle pensiline dal suolo non potrà essere inferiore a 4,50 m. Tale altezza è misurata nel punto più basso dell'intradosso della pensilina o della mensola di sostegno. Sono sottratte ai limiti di altezza di cui alla presente lettera f) le pensiline a protezione degli accessi pedonali nelle recinzioni, il cui filo comunque non dovrà essere superato dallo sporto della pensilina stessa, ove manchi il marciapiede;

g) le verande ed i *bow-windows* non sono ammessi nelle strade di larghezza inferiore a 6 m.

h) per gli edifici pubblici o di notevole interesse architettonico il Responsabile del Servizio UTC può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate ed anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti, scale, corpi aggettanti, ecc.

4 - Sovrastrutture ed impianti accessori dell'edificio

Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensori, scale, camini, abbaini, antenne radiotelevisive) dovranno essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto.

In tutti gli edifici le antenne radiotelevisive dovranno essere centralizzate in occasione dei lavori di manutenzione straordinaria o di rifacimento della copertura.

5 - Canali di gronda, pluviali

Le coperture debbono essere munite, verso il suolo pubblico, il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nelle pluviali e, attraverso queste, nella fognatura. Sono consentiti scarichi in giardini o cisterne.

È consentito installare le pluviali esternamente alle colonne o i pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli. Nei canali di gronda e nelle pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Le acque defluenti da verande e balconi debbono essere raccolte in appositi canali e convogliate nella fognatura entro tubi verticali muniti di sfiatatoi. I muri di recinzione, se sprovvisti di doccia, dovranno aver copertura spiovente all'interno della relativa proprietà.

6 - Aperture dei sotterranei verso strada

Le aperture verso la strada dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente nelle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i porticati, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a livello dei pavimenti.

I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a portare i sovraccarichi previsti.

7 - Chioschi ed elementi di arredo

Nell'ambito delle zone di conservazione ambientale (centro storico, ecc.) o comunque delle aree comprese nell'ambito dei Piani di Recupero di cui alla L. 457/1978, è vietata l'installazione, l'ampliamento e la sostituzione di chioschi per rivendita di gelati, giornali, fiori, ecc. È vietato porre nelle vicinanze degli edifici di interesse storico-artistico elementi ingombranti come cassonetti, alberi di alto fusto di nuova piantumazione, insegne pubblicitarie, cabine telefoniche e simili.

8 - Illuminazioni di strade e passaggi privati

Le strade ed i passaggi privati aperti al pubblico transito dovranno essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà, secondo un progetto da approvarsi dall'Amministrazione Comunale.

A richiesta dei privati proprietari, il Responsabile del Servizio UTC potrà autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale, a condizione che la proprietà esegua tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dall'Amministrazione Comunale.

9 - Elementi di pregio

È prescritta la conservazione di tutti gli elementi costruttivi di interesse storico-artistico o testimoniale.

10 - Mostre, insegne, tabelle pubblicitarie, cartelli, vetrine, tende, serrande, ecc.

Le insegne, le tabelle pubblicitarie, i cartelli, le vetrine, le tende, le serrande, i lampioni dovranno essere eseguiti e posti in opera a regola d'arte e dovranno risultare non dissonanti con le linee e le finiture delle fronti.

11 - Mostre a muro

La sporgenza delle mostre a muro non deve essere maggiore di 12 cm, misurati dal vivo del muro a cui sono applicate; la loro installazione non sarà consentita quando ostino motivi formali o di circolazione.

12 - Tende e tendoni

Nelle strade e nelle piazze i tendoni devono rimanere aderenti e fissi alle relativa apertura se la larghezza della strada è inferiore a 5,00 m. Nelle strade di larghezza tra 5,00 m ed 8,00 m la sporgenza massima potrà essere di 0,75 m; se la strada è più larga di 8,00 m la sporgenza potrà raggiungere un decimo della larghezza, ma comunque non superiore a 1,50 m. I tendoni sporgenti del muro dovranno avere l'intelaiatura ed i congegni ad un'altezza dal suolo di almeno 4,50 m.

13 - Serrande a rotolo e cancelli estensibili

Nella collocazione di serrande a rotolo e cancelli estensibili non è ammessa alcuna sporgenza dal vivo del muro, ad eccezione del coprirotolo, che in ogni caso non dovrà emergere per più di 20 cm.

14 - Apposizione di indicatori ed altri apparecchi

È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo indennizzo, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti sugli spazi pubblici, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e specialmente:

- a) le indicazioni toponomastiche;
- b) i cartelli per le segnalazioni stradali;
- c) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
- d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
- e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e di farmacie;
- f) i cartelli segnalatori dei servizi statali di Poste e Telegrafi, telefoni, ecc.;
- g) gli orologi elettrici;
- h) i sostegni per conduttori elettrici;

Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli orologi elettrici i cartelli sopra indicati non dovranno essere sottratti alla pubblica vista. Gli indicatori e gli apparecchi verranno applicati nei luoghi stabiliti, a spese degli enti e delle amministrazioni interessate.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi od indicatori di cui sopra, dovrà darne avviso all'Amministrazione Comunale e alle altre amministrazioni interessate, che dovranno prescrivere entro 60 giorni i provvedimenti del caso.

15 - Prescrizione per gli enti ed i privati utenti del suolo pubblico od esercenti il diritto di applicazione sulle facciate degli edifici

Gli enti ed i privati che debbono collocare condutture nel sottosuolo o nel soprassuolo pubblico, nel richiedere il permesso all'Amministrazione Comunale, dovranno dimostrare che l'opera non provoca pregiudizio di alcun genere agli impianti esistenti o all'assetto ambientale delle vie e delle piazze interessate. Il Responsabile del Servizio UTC potrà

richiedere la posa in opera di condutture interrato in luogo dei cavi aerei. Per le opere di cui sopra i privati sono tenuti a versare cauzione, a garanzia dell'integrale ripristino del suolo e dei manufatti interessati.

16 - Prescrizioni per l'eliminazione delle barriere urbane

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

ART. 100

Recinzioni

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente, e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico. I cancelli di 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 dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

E' prescritto l'uso di siepi alte fino ad un massimo di mt. 2,00 dal ciglio stradale, con interposta struttura metallica, per motivi di compatibilità ambientale .

Ulteriori prescrizioni sono offerte dalla normativa degli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico comunale e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Responsabile del Servizio UTC può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, facendole eventualmente eseguire d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 101

Antenne radiotelevisive

E' obbligatorio l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Per l'installazione delle antenne *paraboliche* nel centro storico, dovrà aversi cura del rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, con decorosa soluzione architettonica.

ART. 102

Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde [STRALCIATO] *

* Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

ART. 103

Tutela delle sponde dei corsi d'acqua

Nelle fasce di tutela lungo i corsi di acqua sono vietati gli usi di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada e l'uso di mezzi motorizzati sulle sedi stradali che conducono nelle fasce lungo i corsi di acqua.

Fanno eccezione i mezzi necessari per le attività agricole, zootecniche, forestali, nonché per l'esercizio e la manutenzione di opere pubbliche e pubblica utilità, per il raggiungimento di abitazioni e rustici, per i mezzi di soccorso ed assistenza, di vigilanza e di protezione civile.

Nelle fasce comprese entro 10 m lineari dal limite degli alvei di piena ordinaria e degli invasi, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, è vietata l'utilizzazione agricola del suolo, sono vietati rimboschimenti a scopo produttivo, nonché opere di impermeabilizzazione del suolo. Eventuali deroghe saranno autorizzate dal Responsabile del Servizio UTC, sentito il parere del Responsabile del Procedimento e della Commissione Edilizia integrata.

Le infrastrutture lineari che interessano fasce di rispetto inedificate lungo i corsi d'acqua, anche se comprese nel territorio urbanizzato, dovranno, quando possibile, essere interrato.

CAP. XIV - NORME DI TUTELA SPECIALE DEL CENTRO STORICO**ART. 104****Tutela speciale del Centro Storico**

Nella Zona Omogenea A individuata dal Piano Urbanistico Comunale e nelle zone comunque caratterizzate da particolare interesse storico-artistico-ambientale e dalla diffusa presenza di edifici e di elementi architettonici di notevole pregio, anche qualora perimetrare ai sensi della L.R. n.26/2002, è prescritta la conservazione ed il mantenimento degli elementi di valore storico, architettonico, tipologico e documentale dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.

Tale prescrizione trova attuazione anche mediante l'integrale rispetto delle disposizioni impartite dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale e degli strumenti attuativi (Piano di Recupero, ecc.), nonché dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

*Nelle aree disciplinate da Piano di Recupero, fino all'approvazione dello strumento attuativo potranno essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a) b) c) dell'art.3 del DPR 380/2001.**

Nelle parti di territorio ove con i predetti valori storico-architettonici o tipologico-documentari siano compresenti caratteristiche di ruralità, si applicano le ulteriori disposizioni di cui al Capitolo XVII (Norme di tutela speciale dei caratteri rurali).

ART. 105**Limitazioni alle variazioni di destinazione d'uso**

Nelle parti di territorio di cui al primo comma dell'articolo precedente, in accordo con le indicazioni e i limiti fissati dal P.U.C., dagli strumenti attuativi e dai piani di settore, ivi compreso lo Strumento comunale di cui all'art.13 della L.R. n.1/2000, è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

A tal fine si distinguono i seguenti raggruppamenti di funzioni :

- “funzioni privilegiate”:
 - funzione residenziale;
 - attività tradizionali (artigianato artistico o di servizio, attività turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, attività direzionali pubbliche, ecc.);
 - servizi primari alla residenza (esercizi commerciali di vicinato, servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, circoli ricreativi, studi professionali ed uffici privati in genere, associazioni ed enti culturali pubblici e privati, ecc.);
- “funzioni vietate”:
 - attività commerciali di grande distribuzione ed attività commerciali all'ingrosso;
 - attività industriali di superficie complessiva superiore a mq. 1.000 per ogni unità, compresi i magazzini e depositi;
 - attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone residenziali;
 - depositi, anche a cielo aperto, di materiali infiammabili, nocivi o maleodo-

* Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

- ranti;
- ogni altra funzione comunque incompatibile con la residenza;
- “funzioni tollerate”:
- destinazioni d’uso diverse da quelle privilegiate e da quelle vietate.

Per conseguire i fini di tutela di cui all’articolo precedente, sono stabilite le seguenti disposizioni in materia di variazione di destinazione d’uso :

- sono ammessi i mutamenti di destinazione d’uso da una funzione vietata verso una funzione tollerata o una funzione privilegiata;
- sono vietati i mutamenti di destinazione d’uso verso una funzione vietata, anche quando la destinazione in atto già rientri tra quelle vietate; nel caso di interventi che prevedano il semplice mantenimento di funzioni vietate in atto sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo;
- sono ammessi i mutamenti di destinazione d’uso da una funzione tollerata verso un’altra funzione tollerata o una funzione privilegiata;
- sono ammessi i mutamenti di destinazione d’uso tra l’una e l’altra delle funzioni privilegiate, ferme restando eventuali prescrizioni particolari contenute nei piani di settore;
- non è mai ammesso sostituire una funzione privilegiata con funzioni tollerate o vietate. Tale limitazione può non applicarsi, previo parere consultivo obbligatorio della Commissione Edilizia (ordinaria o integrata, a seconda dei casi), nel caso di edifici di rilevante valore storico-architettonico che, seppur già adibiti ad una delle funzioni privilegiate, per le loro peculiari caratteristiche architettoniche o decorative si rivelino incompatibili con la funzione in atto.

ART. 106

Prescrizioni di carattere edilizio

Gli interventi edilizi consentiti sono quelli individuati dal *Piano Urbanistico Comunale* * e dai Piani attuativi per le aree da essi disciplinate, nel rispetto delle relative limitazioni qualitative e quantitative e con le limitazioni di cui alle Norme allegate agli strumenti di pianificazione della competente Autorità di Bacino in materia di rischio idrogeologico e idraulico, nonché nel rispetto degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, ove consentite, ovvero di ristrutturazioni edilizie in genere, la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 35%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.

Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell’edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.

Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l’edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l’alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l’alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o topologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.

E’ sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde

* Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

incline, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo. In tali casi la sostituzione si ritiene influente ai soli fini della determinazione della sagoma dell'edificio. L'utilizzazione dei sottotetti risultanti dalla sostituzione è ammessa con le limitazioni previste dal presente Regolamento e dalle Norme di attuazione del P.U.C. e degli strumenti attuativi.

Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentale, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale.

Ai sensi dell'art.5, comma 12-bis, L.R. n.16/2002, introdotto dall'art.49 della L.R.n.16/2004, sulla facciata degli stabili siti nei centri storici è vietata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria, caldaie, tubazioni e antenne, nonché l'inserimento di nuovi elementi che compromettono il decoro architettonico degli stessi.

ART. 107

Disciplina delle aree scoperte di pertinenza degli edifici

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti;
- ringhiere, corrimano, grate e cancelli di ogni tipo, ivi comprese le recinzioni, dovranno essere realizzate mediante l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale, sia in caso di nuove realizzazioni, sia in caso di interventi sull'esistente. E' espressamente vietato l'uso di alluminio anodizzato.

CAP. XV - DISCIPLINA DEI FABBRICATI RURALI**ART. 108****Norme edilizie**

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto. Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento Urbanistico Edilizio e dal D.M. 5/7/1975, salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art.2, co. 8, della L.R. n.19/2001 e s.m.i., per attività integrative ed accessorie, terziarie produttive, compatibili con l'ambiente, ivi comprese attività artigianali o commerciali per superfici non superiori a mq. 40, ferma restando la prevalenza delle destinazioni d'uso preesistenti.

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di 0,30 m almeno, rispetto al piano di campagna o a quella di cortile, e 0,60 m sul livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo. Ai fini del calcolo del rapporto planovolumetrico si deve tenere conto anche delle volumetrie esistenti, da computare come di seguito descritto:

- le volumetrie esistenti alla data di entrata in vigore della legge 765/1967 (31/08/1967) sono escluse dal computo dei volumi esistenti;
- le volumetrie realizzate dal 31.08.67 alla data di entrata in vigore della legge 10/1977 (30/01/1977) debbono essere computate con il rapporto di 0,10 mc/mq;
- le volumetrie realizzate dal 30/01/1977 alla data di entrata in vigore della L.R. 14/1982 (30/03/1982) vanno computate, ai sensi della L. 10/1977, con l'indice di 0,03 mc/mq e 0,07 mc/mq per le pertinenze;
- le volumetrie realizzate successivamente alla data di entrata in vigore della L.R. 14/1982 vanno computate con le modalità previste dalla L.R. 2/1987, sulla base di idonea certificazione da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire.

[...]*

E' vietato l'uso di lamiera zincate, di intonaco al quarzo e di tegole canadesi. Per la ristrutturazione o ricostruzione dei depositi esistenti si prescinde dalla applicazione e verifica degli indici urbanistici per manufatti aventi superficie netta utilizzabile, su di un unico livello, inferiore o uguale a trenta metri quadrati, fermo restante il rispetto delle distanze previste dal P.U.C. per le zone agricole.

ART. 109**Norme igieniche**

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile attinta all'acquedotto pubblico o a un pozzo costruito secondo le norme vigenti, chiuso e provvisto di pompa.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S, e dotato dei

* Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni dei precedenti artt. 81 e 82.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, delle cisterne e delle condotte di acqua potabile. È fatto divieto di adibire locali di abitazione alla trasformazione dei prodotti del fondo, per la quale vanno utilizzati appositi locali.

I locali destinati a stalla, porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere separati dalle abitazioni.

ART. 110

Caratteristiche qualitative minime delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere rispettate, nei limiti dettati anche dalla salvaguardia dei caratteri dell'edilizia tradizionale, le prescrizioni per le nuove abitazioni del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Le abitazioni rurali esistenti devono rispettare le seguenti condizioni minime:

- 1) intorno alla casa deve essere costruita una fascia, eventualmente rialzata, della larghezza minima di 1,00 m pavimentata con grès, cotto, battuto di cemento o materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane deve essere effettuato mediante cunetta impermeabile, quello delle acque nere e luride come stabilito dalla legislazione vigente e come prescritto nei precedenti artt. 81 e 82;
- 3) i solai devono essere protetti da un pavimento di laterizio pressato, di graniglia o altro materiale idoneo;
- 4) devono essere riconvertite le stalle e i ricoveri del bestiame sottostanti le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi;
- 5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20, con soprastante strato impermeabilizzante.
- 6) sono vietati pavimenti in terra battuta;
- 7) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- 8) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
- 9) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono garantirne l'esercizio in condizioni di sicurezza. È vietato l'uso di scale mobili o raccordate al piano superiore mediante botola;
- 10) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno e convenientemente isolati termicamente;
- 11) per quanto attiene le caratteristiche dei locali e degli impianti tecnici valgono le prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 111

Osservanza delle prescrizioni minime per i fabbricati rurali

L'adeguamento delle abitazioni rurali esistenti alle prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle e alla loro manutenzione deve essere effettuato entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

ART. 112**Ispezione del medico della A.S.L. - Sanzioni**

Il Responsabile del Servizio UTC può richiedere alla A.S.L. competente per territorio e ai tecnici comunali ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio. Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Responsabile del Servizio UTC può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Responsabile del Servizio UTC, sentita la A.S.L. competente per territorio, può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari per ottenere tali condizioni, seguendo la procedura di rivalsa delle spese prevista dalla legislazione vigente.

ART. 113**Stalle e concimaie**

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche idonee al tipo di allevamento. Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli. Le urine animali, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili. Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di 2 m dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 m. Il Responsabile del Servizio UTC, sentita la A.S.L. competente per territorio, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie esistenti. Gli ammassi di letame per usi agricoli sono permessi solo in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di 100 m da qualunque abitazione e non meno di 50 m da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

CAP. XVI - DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE**ART. 114****Modalità per l'apertura e la coltivazione**

Ai sensi della L.R. 13.13.1985 n.54, e succ. mod. ed int., l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere è subordinata ad autorizzazione, per i giacimenti in disponibilità dei privati o di enti pubblici, e a concessione, per quelli appartenenti al patrimonio indisponibile della Regione o di enti pubblici.

Detti titoli costituiscono gli unici titoli per la coltivazione del giacimento e tengono luogo di ogni altro atto, nulla osta o autorizzazione di competenza regionale per l'attività di cava e previsti da specifiche normative.

ART. 115**Procedura per la richiesta di autorizzazione**

Per il rilascio dell'autorizzazione, il proprietario del fondo (o del diritto di usufrutto o il titolare di regolare contratto di fitto che preveda espressamente l'autorizzazione alla coltivazione di cava) deve:

- a) presentare domanda in duplice copia corredata dagli allegati al Presidente della Giunta Regionale o suo delegato;
- b) presentare copia della domanda con tutti gli allegati al Comune;
- c) avvisare gli uffici locali (Soprintendenze) del Ministero dei BB.CC.AA. territorialmente competenti, allegando una planimetria relativa alla zona interessata alla coltivazione.

ART. 116**Documenti da allegare alla richiesta di autorizzazione**

La domanda, in duplice copia, dovrà contenere:

- a) le generalità del richiedente ed il suo domicilio per le persone fisiche, la sede e generalità del legale rappresentante per le Società o Imprese cooperative;
- b) il numero di codice fiscale del richiedente;
- c) il titolo giuridico sul quale si fonda il godimento del giacimento;
- d) l'ubicazione della cava o torbiera e l'indicazione della superficie dell'area oggetto della domanda;
- e) l'indicazione della sostanza minerale oggetto della coltivazione;
- f) il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione;
- g) l'eventuale connessione tra l'esercizio dell'attività estrattiva e le attività cui sono destinati i materiali escavati.

La domanda dovrà essere corredata dai seguenti allegati:

- a) il titolo dal quale risulta il diritto del richiedente alla coltivazione del giacimento nonché la certificazione prevista dalla L. 646/1982 e L. 937/1982;
- b) corografia, in scala 1:25000, con l'indicazione dell'ubicazione della cava ed il suo inserimento nel quadro delle infrastrutture e delle destinazioni d'uso del territorio limitrofo;
- c) planimetria catastale nella quale siano indicati i terreni in disponibilità del richiedente, il perimetro dell'area oggetto dei lavori di coltivazione ed i manufatti esistenti in un raggio di

500 m da detto perimetro;

d) una relazione sulle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e paesaggistiche dell'area oggetto di coltivazione. Nella stessa relazione dovranno essere specificati tutti i vincoli esistenti nelle aree, nonché indicate le colture agricole e forestali esistenti; ad essa dovrà essere allegata un'esauriente documentazione fotografica dell'area di cava e dell'intorno ambientale;

e) il programma dei lavori di estrazione con indicazione anche dei materiali impiegati, degli impianti, della manodopera da occupare, della produzione prevista, della potenzialità degli impianti;

f) un progetto di recupero contenente:

1 - planimetrie e sezioni inerenti la morfologia del sito sia alla fine che nella eventuali diverse fasi dell'intervento di recupero;

2 - progetto delle opere necessarie al recupero delle caratteristiche ecologiche e paesaggistiche durante e al termine della coltivazione e di quelle finalizzate a minimizzare gli impatti sull'ambiente derivanti dall'attività proposta;

3 - relazione comprendente la specificazione della destinazione finale del sito al termine dei lavori, della sistemazione dei residui di lavorazione e delle discariche e dei tempi di attuazione degli interventi, da realizzare contestualmente alla coltivazione e, ove lo impongano motivi tecnici, secondo lotti di recupero, di cui l'ultimo deve essere completato entro e sei mesi dalla conclusione della coltivazione;

g) la prova degli adempimenti compiuti ai sensi dell'art. 10 della L.R. 54/1985 come modificato dalla L.R. 17/1995;

h) la ricevuta di versamento alla tesoreria regionale della somma prevista a titolo di deposito per il rimborso delle spese di istruttoria della domanda;

i) il piano finanziario del recupero ambientale;

l) la nomina ed accettazione di un tecnico (Ingegneri, Architetti, Geologi, Dottori Agronomi e Dottori Forestali, Periti, Geometri o Direttori Tecnici) con provata esperienza nel settore delle cave e delle miniere, quale responsabile dell'andamento della coltivazione della cava e del rispetto dei tempi e modalità dell'escavazione e del progetto ambientale, nonché delle norme di sicurezza per gli addetti alla coltivazione ed al recupero ambientale della cava.

Gli atti tecnici indicati alle lettere b), c), d), e), f) ed i) da allegare alla domanda devono essere firmati da un Ingegnere e/o da un Architetto e/o da un Geologo e/o da un Perito e/o da un Geometra e/o da un Dottore Agronomo e/o da un Dottore Forestale, nell'ambito delle rispettive competenze professionali.

ART. 117

Revoca dell'autorizzazione

L'autorizzazione può essere revocata dal Presidente della Giunta Regionale o suo delegato, qualora sia intervenuta un'alterazione della situazione geologica della zona interessata dal giacimento tale da rendere non tollerabile la prosecuzione dell'attività estrattiva, fatta salva la determinazione di un equo indennizzo per il valore degli impianti e l'obbligo del titolare per la ricomposizione ambientale prevista nel provvedimento di autorizzazione.

ART. 118

Procedura per il rilascio del Permesso di Costruire

1) Il provvedimento di Permesso di Costruire, di cui al D.P.R. n.380/2001, è obbligatorio per i manufatti e gli impianti ed ogni altra opera collegata all'attività della cava.

2) Il suo rilascio, quando non in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, è

subordinato esclusivamente al possesso del provvedimento regionale previsto dall'art. 4 della L.R. 17/1995.

- 3) Manufatti e impianti dovranno essere asportati o demoliti dopo la cessazione dell'attività autorizzata, fatta salva la facoltà di una diversa utilizzazione consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 119

Norme transitorie per le cave in atto

La coltivazione delle cave in atto, per le quali è stata presentata denuncia al Comune e alla Regione Campania, potrà essere proseguita nei limiti fissati dalla L.R. 17/1995 e con le procedure previste dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Ove sia consentita la continuazione delle attività in oggetto, nelle aree sottoposte a vincoli paesaggistici, idrogeologici ed archeologici, derivanti da leggi nazionali o regionali e già oggetto di coltivazioni alla data di apposizione degli stessi, l'attività estrattiva potrà essere proseguita nei limiti delle superfici oggetto di legittima coltivazione e, comunque, entro i limiti delle particelle già oggetto di coltivazione.

Qualora la cava sia ubicata in zona non espressamente destinata dallo strumento urbanistico vigente, l'autorizzazione costituirà adozione di variante allo strumento urbanistico stesso.

ART. 120

Norme transitorie per ambiti estrattivi su terreni in uso civico

La coltivazione delle cave su terreni in uso civico, potrà essere esercitata in attesa dell'autorizzazione regionale, secondo le modalità fissate dalle LL.RR. nn. 54/1985 e 17/1995 e dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

CAP. XVII – NORME DI TUTELA SPECIALE DEI CARATTERI RURALI**ART. 121****Tutela speciale delle zone rurali di valore ambientale**

Nell'ambito delle zone rurali di particolare valore ambientale è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.

Tale prescrizione si applica:

- nei nuclei, agglomerati e/o centri storici individuati dallo strumento urbanistico generale, in aggiunta alle prescrizioni di cui al Capitolo XIV del presente Regolamento, quando vi sia la compresenza di valori storico-architettonici o tipologico-documentari e di caratteristiche di ruralità;
- in tutte le parti di territorio a carattere agricolo e/o rurale che siano comunque interessate da esigenze di salvaguardia dei valori rurali e di tutela paesaggistico-ambientale, in virtù della loro inclusione da parte del Piano Urbanistico Comunale in specifiche zone omogenee, ovvero:
 - zone di prevalente interesse paesaggistico-ambientale e di salvaguardia periurbana;
 - zone di uso agricolo ordinario di tipo tradizionale;
 - zone rurali antropizzate ad uso misto-insediativo;
 - zone rurali in via di conversione verso usi produttivi e/o residenziali.

La prescrizione di cui al primo comma trova attuazione soprattutto mediante l'integrale rispetto delle disposizioni impartite per le suddette zone dalle Norme di Attuazione del P.U.C. e degli eventuali strumenti attuativi, nonché dal presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

ART. 122**Destinazioni d'uso ammissibili**

Nelle zone di prevalente interesse paesaggistico-ambientale, in accordo con le indicazioni e i limiti fissati dal P.U.C., dagli strumenti attuativi e dai piani di settore, sono consentite esclusivamente le destinazioni e le attività previste dal P.U.C. e dagli eventuali piani attuativi e di settore, coerentemente con le norme e gli strumenti sovraordinati di pianificazione e tutela.

Nelle altre zone agricole/rurali sono consentite, nel rispetto della legislazione vigente e secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici, le seguenti destinazioni:

- usi collegati allo svolgimento delle attività agro-forestali, compresa la funzione residenziale a servizio dei fondi agricoli con le relative pertinenze;
- allevamenti e coltivazioni intensive;
- attività di trasformazione agro-alimentare ed enogastronomiche;
- uso misto (laddove consentito dagli strumenti di pianificazione), anche in conseguenza della riconversione di attività agricole in attività del settore artigianale, commerciale e della piccola industria. Tali attività vanno comunque contenute per dimensioni produttive e per uso della risorsa suolo secondo quanto disposto dagli strumenti urbanistici;
- attività agrituristiche e ricettive extralberghiere, queste ultime qualora sussistano i requisiti di cui alla L.R. 24 novembre 2001 n.17 e laddove siano previste dagli strumenti urbanistici.

Sono vietate le attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone a caratterizzazione agricola e/o rurale. In particolare, non è consentito l'insediamento di installazioni, impianti e strutture per la produzione di energia o per la raccolta e lo stoccaggio dei rifiuti.

Sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione d'uso da una funzione non consentita verso una funzione consentita, nonché mutamenti tra destinazioni consentite, secondo le procedure di cui alla L.R. n.19/2001.

E' vietato il mutamento di destinazione d'uso verso una funzione non consentita, anche quando la destinazione in atto già rientri tra quelle vietate.

Nel caso di interventi che prevedano il semplice mantenimento di funzioni preesistenti non consentite, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

ART. 123

Prescrizioni di carattere edilizio

Nelle zone di cui all'art.121 si applicano le prescrizioni di carattere edilizio di cui all'art.106, Capitolo XIV, del presente Regolamento.

Nel caso di nuove edificazioni (ove consentite dagli strumenti di pianificazione comunali e sovracomunali e fatti salvi i poteri di controllo e/o autorizzativi degli enti sovraordinati) e nel caso di interventi su edifici di recente costruzione, la compatibilità con il contesto ambientale non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a tecniche tradizionali ma può essere assicurata anche mediante un progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche contemporanee, assicuri comunque, mediante l'uso di materiali e colori compatibili con il contesto sottoposto a tutela, il corretto inserimento in quest'ultimo di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti dell'architettura contemporanea. La predetta eccezione non si applica alle parti di territorio ricomprese nella Zona Omogenea "A" individuata dallo strumento urbanistico generale.

In tutti i casi è comunque da preferirsi il ricorso a soluzioni tecniche e tecnologiche afferenti ai principi della bioarchitettura.

E' vietata la demolizione, anche parziale, di manufatti costituenti testimonianza della tradizione rurale produttiva e residenziale.

ART. 124

Aree scoperte di pertinenza

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo sono soggette alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti;
- sono vietati l'abbattimento e/o la rimozione di alberi e piantagioni secolari, nonché la piantumazione di essenze di medio e alto fusto non autoctone, escluse le piantagioni da frutto a scopo produttivo;
- le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta);
- le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora

- rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti;
- ringhiere, corrimano, grate e cancelli di ogni tipo, ivi comprese le recinzioni, dovranno essere realizzate mediante l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale, sia in caso di nuove realizzazioni, sia in caso di interventi sull'esistente. E' espressamente vietato l'uso di alluminio anodizzato. Ove reso possibile dalla specificità dei casi, è da privilegiare la scelta di tecniche di ingegneria naturalistica descritte nell'allegato tecnico alla delibera di G.R. n. 3417 del 12.07.2002 (integrato con delib. di G.R. n.4084 del 20.09.2002) eseguiti secondo il Regolamento emanato con D.P.G.R.C. n.574 del 22.07.2002 e con le precisazioni di cui alla delib. di G.R. n.6210 del 20.12.02.

ART. 125

Opere di sistemazione del terreno e regimazione delle acque

Nelle zone sottoposte al regime di tutela di cui al presente Capitolo le opere di sistemazione del terreno e di regimazione delle acque, ivi comprese le opere di consolidamento per i fenomeni franosi ed erosivi, vanno eseguite con tecniche di ingegneria naturalistica. Tecniche diverse saranno valutate nella loro compatibilità ambientale caso per caso, previa certificazione della inapplicabilità della tecnica di ingegneria naturalistica da parte di istituti scientifici o universitari per interventi pubblici di rilevante entità, ovvero con perizie geologiche per gli altri casi.

In ogni caso le predette tecniche di ingegneria naturalistica dovranno essere progettate e realizzate coerentemente alla delibera di G.R. n. 3417 del 12.07.2002 e al relativo allegato tecnico (integrato con delib. di G.R. n.4084 del 20.09.2002), secondo le prescrizioni dell'apposito regolamento regionale.

CAP. XVIII - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI**ART. 126****Campeggi liberi occasionali**

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzato da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio UTC.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri e lontane da alvei di corsi d'acqua, in zone geologicamente stabili e con configurazione tale che il deflusso delle acque meteoriche avvenga senza ostacoli di sorta.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Responsabile del Servizio UTC può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

ART. 127**Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico**

La sosta continuata, per un periodo superiore a sette giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Responsabile del Servizio UTC ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Responsabile del Servizio UTC può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta, le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; da detti veicoli non possono essere asportate le ruote.

ART. 128**Installazione a tempo determinato di manufatti trasferibili, precarie e gonfiabili**

Nelle zone omogenee del P.U.C., con esclusione della zona "A", è consentito l'installazione e lo spostamento di manufatti trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinati a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.

ART. 129**Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate su suolo pubblico o privato, in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

Dette costruzioni non devono, comunque, essere collocate nei pressi di incroci stradali, non devono limitare la visibilità per la circolazione veicolare o ostacolare la percezione della segnaletica stradale o toponomastica. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a

condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m 1,50 e, comunque, non inferiore a un terzo della larghezza totale del marciapiede stesso.

È opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti o di belvedere su viste panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare i mq 6 e l'altezza massima totale non può superare i m 3.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinare.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e alla relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sotto il profilo igienico e della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o delle attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni o spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

ART. 130

Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Sono ammessi nelle zone produttive, a condizione che non costituiscano, a parere dell'U.T.C., e sentita la A.S.L. competente per territorio, detrattori ambientali o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

Per i depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile del Servizio UTC promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 131

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione del Responsabile del Servizio UTC, il quale può accordarla quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Responsabile del Servizio UTC può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o

con costruzioni precarie, ferma restando l'osservanza delle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, ripristinare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile del Servizio UTC, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Responsabile del Servizio UTC può concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Il richiedente è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Responsabile del Servizio UTC può prescrivere la costituzione di un deposito cauzionale presso la Tesoreria comunale, per rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantine, garage, ecc.) deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce; in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc., il Permesso di Costruire è condizionato anche alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, generale o attuativo (quali ad es. destinazioni d'uso ammesse o compatibili, percentuale delle cubature extraresidenziali, ecc.).

ART. 132

Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Responsabile del Servizio UTC, sentito il parere della A.S.L. per l'esposizione di merci di tipo alimentare, il quale può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione e a tutela dell'incolumità pubblica. Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

ART. 133

Trivellazione ed escavazione i pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è *soggetta a comunicazione al Responsabile del Servizio UTC* *, fermo restando le funzioni della Provincia ai sensi dell'art.34 del D.L.vo n.96 del 30/03/1999. Ai sensi dell'art. 63 del D.L.vo n.152/99, modificato dal D.L.vo n.258/2000, è stata abrogata la legge 319/76, pertanto non vige più l'obbligo della denuncia al comune ed alla Provincia della quantità d'acqua prelevata per tutti coloro che utilizzano acqua al di fuori dei pubblici servizi. Rimane solo l'obbligo, ai sensi dell'art.8 del D.L.vo n. 275/93 della comunicazione semestrale competente, da parte di concessionari di acque pubbliche.

* Adeguato alle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

Fermo restante gli adempimenti di cui all'art. 2, comma 2, della L. n.290 del 17/08/1999 (G.U. n.195 del 20/08/99), l'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e all'eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;

2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche. L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Responsabile del Servizio UTC, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e la A.S.L. competente per territorio, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre l'istituzione qualora siano indispensabili per evitare un eccessivo numero di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

È vietato utilizzare, senza autorizzazione del Comune, 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.

ART. 134

Trasformazione e mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dal Presidente della Provincia o Presidente della Comunità Montana, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.11 del 07/05/1996 in attuazione dell'art. 7 del R.D. 3/12/1923 n. 3267 e Regolamento Forestale n.1126 del 16/05/1926, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

ART. 135

Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Responsabile del Servizio UTC, previo parere del Responsabile del Procedimento e/o dell'Ufficio Tecnico Comunale, subordinatamente all'acquisizione del nullaosta dell'Ente proprietario della strada. Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponticelli senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali, evitando che defluiscano sul piano viabile.

L'autorizzazione non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione o lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

ART. 136

Impianti di captazione dell'energia alternativa

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in modo da seguire il più possibile l'andamento delle falde cui sono ancorati.

In tutti i casi l'ancoraggio dei pannelli di captazione deve essere di preferenza di tipo meccanico (bullonatura e/o staffatura) e deve garantire la tenuta del pannello stesso anche in previsione di eventi climatici straordinari.

CAP. XIX - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ**ART. 137****Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo**

Nel caso che una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato puntellamento.

Il Responsabile del Servizio UTC, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine per il suo completamento.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate nell'intimazione ad eseguire i lavori, il Responsabile del Servizio UTC provvede, a cura e spese del proprietario inadempiente, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

ART. 138**Scavi**

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale.

Gli scavi a cielo aperto per la raccolta di acqua devono essere realizzati ad una distanza dai confini non inferiore alla massima profondità dello scavo e comunque non inferiore a 5 m; nonché ad una distanza non inferiore a 5 m dalle strade. Inoltre va realizzata un'adeguata protezione per la sicurezza ed un'adeguata barriera onde evitare la libera visuale da spazi pubblici.

ART. 139**Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri**

È vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato il sollevamento di polvere, adottando opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per l'intera estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze. I materiali devono essere trasportati evitando ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Responsabile del Servizio UTC.

ART. 140

Responsabilità degli esecutori di opere

Il Responsabile dei Lavori, il Coordinatore della Sicurezza per la progettazione e il coordinatore per l'esecuzione, Il Committente, il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e il Costruttore, sotto la loro piena e differenziata responsabilità stabilita dalle leggi, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere, compreso il riferimento alle norme di cui al D.L.vo n.626/94, al D.L.vo n.494/96 e alla L.n.46/90, e loro succ. mod. e int. .

Il Responsabile del Servizio UTC può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 141

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione di ponti, barriere e recinzioni posti a servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni.

In caso di inadempienza il Responsabile del Servizio UTC può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario, fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

**CAP. XX – REGOLAMENTO PER L'INSEDIAMENTO DI FONTI DI
INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

ART. 141

Ambito di applicazione

Ai sensi dell'art.8, comma 6, Legge 22 febbraio 2001 n.36, sono stabilite le norme per il corretto insediamento urbanistico e territoriale delle fonti di emissioni elettromagnetiche e per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione a tali emissioni nel territorio comunale.

Inoltre, si intendono interamente qui riportate le disposizioni statali e regionali in materia di emissioni elettromagnetiche, in particolare la L.R.n.13/2001 e la L.R.n.14/2001, da rispettare in coordinamento con gli strumenti urbanistici.

Nei riguardi delle Forze armate e delle Forze di Polizia e dei Servizi di Sicurezza ed Emergenza Sanitaria, le presenti norme si applicano tenendo conto delle particolari esigenze del servizio espletato. Le Emissioni elettromagnetiche connesse con le attività dei suddetti apparati devono comunque essere valutate ai fini del rispetto dei limiti di cui ai successivi articoli.

Sono escluse dall'applicazione delle seguenti norme gli impianti ed apparecchi per impieghi diagnostici e terapeutici.

La procedure per il rilascio delle autorizzazioni alla realizzazione delle infrastrutture di telecomunicazioni sono stabilite dal D.L.vo 4 settembre 2002, n.198.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni emanate a tutela dei beni ambientali e culturali, contenute nel D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i..

ART. 142

Impianti fissi per l'emittenza radiotelevisiva

Le localizzazioni di impianti per l'emittenza radio e televisiva di potenza, al punto di emissione, maggiore di 7 Watt sono vietate negli ambiti classificati dal P.U.C. come territorio urbanizzato o urbanizzabile a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e attrezzature pubbliche.

In ogni caso, i limiti massimi di esposizione da rispettare in tutto il territorio comunale sono quelli previsti dall'art.3 e dalla relativa Tabella 1 del D.M.10.9.1998 n.381 e succ. mod. ed int. .

Sono altresì vietate le localizzazioni dei suddetti impianti nei parchi urbani, in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive, nelle aree protette e su edifici di valore storico-architettonico e monumentale.

ART. 143

Impianti per telefonia mobile

Le localizzazioni di nuovi impianti per la telefonia mobile sono vietate in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale.

La localizzazione di nuovi impianti in prossimità delle aree di cui sopra deve perseguire obiettivi di qualità che minimizzano l'esposizione ai campi elettromagnetici. In ogni caso, vanno rispettati i limiti massimi di esposizione richiamati nell'articolo precedente del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Nelle aree di cui al primo comma è altresì vietato lo stazionamento di impianti mobili per telefonia mobile.

ART. 144

Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica

Gli elettrodotti, come definiti all'art. 2, lett. c, del D.P.C.M. 23.4.1992, con tensione uguale o superiore a 30.000 volt devono seguire i tracciati individuati ai sensi della L. 22 febbraio 2001 n.36 e successivi decreti attuativi e della L.R. n.13/2001, in coordinamento con gli strumenti urbanistici.

In generale vanno perseguiti obiettivi di tutela della salute pubblica e di prevenzione dei rischi in prossimità di aree urbane, asili, scuole, aree verdi attrezzate ed ospedali, nonché di uffici adibiti a permanenza di persone per un tempo superiore a quattro ore giornaliere.

In particolare, va rispettato il limite di induzione magnetica, misurata al ricettore, di 0,2 micro tesla in prossimità degli edifici e delle aree sopra indicate.

Tali obiettivi di qualità devono essere perseguiti sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.

In ogni caso, nelle aree urbane gli elettrodotti sopra indicati devono correre in cavo sotterraneo. La rete elettrica deve pervenire agli utenti (abitazioni unifamiliari, stabili) mediante cavo sotterraneo e successivamente penetrare all'interno delle abitazioni mediante cavo coibentato, comunque nel rispetto delle norme dettate dalla L.46/90 e D.L.vo626/94 e succ. mod. e int. .

Ai sensi dell'art.5 del citato D.P.C.M. 23.4.1992, le distanze tra le linee elettriche aeree esterne a 132 kV, 220 kV e 380 kV ed i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati sono, da ambo i lati, le seguenti:

- linee a 132 kV \geq 10 m.
- linee a 220 kV \geq 18 m.
- linee a 380 kV \geq 28 m.

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 kV e inferiore a 380 kV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

Per linee a tensione inferiore a 132 kV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16 gennaio 1991.

La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

CAP. XXI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**ART. 145****Miglioramento igienico dei fabbricati esistenti**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, devono essere apportati i necessari miglioramenti igienici. Questi comprendono l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

ART. 146**Adeguamento delle costruzioni**

Gli edifici esistenti che non rispondono in tutto o in parte alle prescrizioni del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti. E' fatta salva, in ogni caso, l'efficacia degli atti abilitativi già rilasciati conformemente alla previgente normativa urbanistica disciplinata dal Programma di Fabbricazione, anche per opere non ancora iniziate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sopra passaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

ART. 146 bis *****Tolleranze costruttive***

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abuso le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano il 4% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime tra fabbricati e dai confini. **

ART. 147**Norme abrogate**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

ART. 147 bis *****Opere già autorizzate***

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini previsti dall'atto autorizzativo. **

** Introdotta a seguito delle osservazioni accolte in sede di approvazione con Delibera di C.C. n.2 del 19.01.07

ART. 148

Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle amministrazioni statali, il Responsabile del Servizio UTC ne informa le autorità ministeriali competenti, attraverso il relativo ufficio periferico.

ART. 149

Entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico Edilizio

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio, comunque operante dopo l'esecutività della delibera di adozione del Consiglio Comunale con le limitazioni per il rispetto delle misure di salvaguardia, entra in vigore dopo la definitiva approvazione.