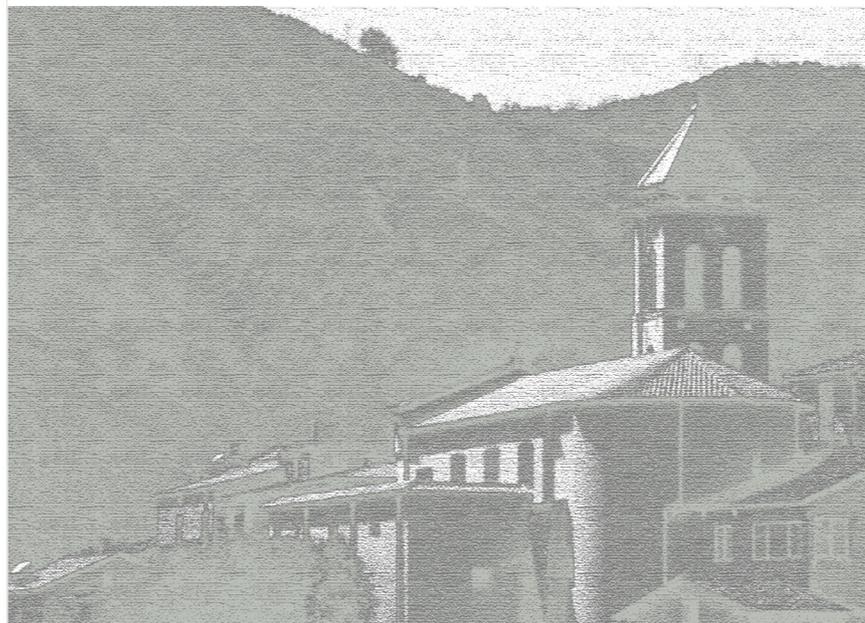




COMUNE DI S. MAURO LA BRUCA
Provincia di Salerno

IL SINDACO
dott. Francesco Scarabino



Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

L.R. Campania n.16/2004 e Regolamento n.5/2011

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. Domenico Basile

RESPONSABILE DELL'UFFICIO VAS

arch. Giuseppe del Medico

COORDINATORE UFFICIO DI PIANO

arch. Antonio Greco

PROGETTAZIONE URBANISTICA

arch. Antonio Peduto

REDAZIONE V.A.S.

arch. Antonella Nocera

STUDIO GEOLOGICO

dott. geol. Sabato Di Ruocco

STUDIO AGRONOMICO

dott. agr. Carmelo Romanelli

RICOGNIZIONE STATO DEI LUOGHI

Geom. Carmelo Forte

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Ing. Aniello Guida

Luglio 2021

COMUNE DI SAN MAURO LA BRUCA
Provincia di Salerno

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE
(RUEC)

Sommario

PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA	12
TITOLO I – FINALITÀ E NORME GENERALI	12
CAPO I – NATURA E OGGETTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE	12
Art.1 Finalità e oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)	12
Art.2 Coordinamento con il Piano urbanistico comunale, con l’Atto di programmazione e con i Piani urbanistici attuativi	14
Art. 3 Efficacia e salvaguardia	14
TITOLO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI.....	16
CAPO 1 – DEFINIZIONI GENERALI E DEGLI INDICI URBANISTICI E EDILIZI.....	16
Art.4 Definizioni.....	16
Art.5 Definizioni lessicali	16
<i>Allineamento</i>	16
<i>Alloggio</i>	16
<i>Altezza dell’edificio</i>	16
<i>Altezza media dei locali e degli spazi interni</i>	16
<i>Ampliamento</i>	16
<i>Androne</i>	16
<i>Arredo urbano</i>	17
<i>Balcone</i>	17
<i>Ballatoio</i>	17
<i>Classe degli edifici</i>	17
<i>Chiosco</i>	17
<i>Costruzione</i>	17
<i>Debors</i>	18
<i>Destinazione d’uso</i>	18
<i>Depositi di materiali a cielo aperto</i>	18
<i>Depositi in area agricola</i>	18
<i>Distanza</i>	18
<i>Edificio</i>	18
<i>Edificio unifamiliare</i>	18
<i>Fronte della costruzione</i>	19
<i>Gazebo</i>	19
<i>Impianti tecnologici</i>	19
<i>Indice di valutazione</i>	19

Isolato.....	19
Lastrico solare.....	19
Loggia.....	19
Loggiato.....	19
Lotto.....	20
Lotto minimo.....	20
Manufatti temporanei.....	20
Passaggio coperto.....	20
Pensilina.....	20
Pergolato.....	20
Pertinenze.....	20
Piano degli edifici.....	21
Piano di campagna.....	21
Piano di spiccato.....	21
Piscine e vasche di accumulo.....	21
Portico/Porticato.....	21
Proiezione della fronte.....	21
Quota di spiccato.....	22
Ricostruzione.....	22
Sagoma.....	22
Sauna.....	22
Semifronte della costruzione.....	22
Soppalco.....	22
Soprelevazione.....	22
Sottotetto.....	22
Spazi interni scoperti.....	22
Spazio di cottura.....	23
Spazio pubblico.....	23
Superfettazione.....	23
Terrazza.....	23
Tettoia.....	23
Tipologia.....	24
Unità immobiliare.....	24
Utente virtuale.....	24
Veranda.....	24
Art.5 Indici urbanistici.....	24

<i>Superficie territoriale (ST)</i>	24
<i>Superficie fondiaria (SF)</i>	24
<i>Indice di edificabilità territoriale (IT)</i>	24
<i>Indice di edificabilità fondiaria (IF)</i>	24
<i>Carico urbanistico (CU)</i>	24
<i>Dotazioni territoriali (DT)</i>	25
<i>Sedime</i>	25
<i>Superficie permeabile (SP)</i>	25
<i>Indice di permeabilità (IPT o IPF)</i>	25
Art.6 Applicazione degli indici e parametri urbanistici	25
Art.7 Indici edilizi.....	25
<i>Superficie totale (ST)</i>	25
<i>Superficie utile lorda (SUL)</i>	25
<i>Superficie utile (SU)</i>	26
<i>Superficie coperta (SC)</i>	26
<i>Indice di copertura (IC)</i>	26
<i>Superficie complessiva (SComp.)</i>	26
<i>Superficie calpestabile</i>	26
<i>Superficie accessoria (SA)</i>	26
<i>Altezza lorda</i>	27
<i>Altezza del fronte</i>	27
<i>Altezza dell'edificio</i>	27
<i>Altezza utile</i>	27
<i>Numero dei piani</i>	28
<i>Piano interrato</i>	28
<i>Piano seminterrato</i>	28
<i>Piano ammezzato</i>	28
<i>Piano fuori terra</i>	28
<i>Volume totale o volumetria complessiva</i>	28
<i>Volume tecnico</i>	29
<i>Volume lordo riscaldato</i>	29
TITOLO III – DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE EDILIZIA.....	30
CAPO 1 – TIPOLOGIE DI INTERVENTO.....	30
Art.8 Categorie di intervento.....	30
Art.9 Interventi di manutenzione ordinaria	30
Art.10 Interventi di manutenzione straordinaria.....	32

Art.11 Interventi relativi a pertinenze e volumi tecnici.....	35
Art.12 Interventi di restauro.....	35
Art.13 Interventi di risanamento conservativo.....	36
Art.14 Interventi di ristrutturazione edilizia.....	37
Art.15 Interventi di ristrutturazione edilizia “semplice” o “leggera”.....	37
Art.16 Interventi di ristrutturazione edilizia “pesante”.....	38
Art.17 Interventi di sostituzione fedele.....	38
Art.18 Interventi di nuova costruzione.....	39
Art.19 Interventi diversi o per opere minori.....	40
Art.20 Interventi di demolizione.....	40
Art.21 Interventi non ultimati.....	41
Art.22 Interventi relativi ad aree pertinenziali scoperte.....	41
Art.23 Interventi di attrezzatura del territorio.....	41
Art.24 Interventi per manufatti provvisori.....	42
Art.25 Interventi di variazione della destinazione d'uso.....	42
CAPO 2 – USI DEL TERRITORIO.....	43
Art.26 Classificazione degli usi.....	43
Art.27 Dotazioni di parcheggi correlate agli usi.....	45
CAPO 3 – ATTIVITÀ EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI.....	45
Art.28 Attività edilizia libera (AEL).....	45
Art.29 Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).....	46
Art.30 Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni.....	47
Art.31 Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio.....	47
Art.32 Titoli abilitativi.....	48
Art.33 Caratteristiche del permesso di costruire.....	49
Art.34 Presupposti per il rilascio del permesso di costruire.....	49
Art.35 Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire.....	50
Art.36 Permesso di costruire in deroga.....	50
Art.37 Varianti.....	51
Art.38 Interventi di demolizione.....	52
CAPO IV – PROCEDURE AMMINISTRATIVE.....	53
Art.39 Autorizzazioni preliminari alla Segnalazione certificata di inizio attività e alla Comunicazione dell'inizio dei lavori.....	53
Art.40 Segnalazione certificata di inizio attività.....	54
Art.41 Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire.....	54
Art.42 Nuova istanza di Permesso di Costruire.....	56

Art.43 Verifica della conformità dei progetti	56
Art.44 Agibilità.....	57
Art.45 Dichiarazione di inagibilità	58
Art.46 Lavori di sicurezza	58
Art.47 Lavori di interesse pubblico	59
CAPO 5 – MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, ELABORATI E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE	60
Art.48 Modulistica unificata edilizia	60
Art.49 Elaborati e documentazioni da allegare all’istanza di Permesso di costruire.....	60
Art.50 Elaborati e documentazioni da allegare all’istanza di Segnalazione certificata di inizio attività	64
Art.51 Elaborati e documentazioni da allegare alla Comunicazione di inizio lavori asseverata	67
TITOLO IV – REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE	69
CAPO 1 – REQUISITI DI DISTANZA	69
Art.52 Calcolo delle distanze	69
Art.53 Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica.....	69
Art.54 Distanze minime tra edifici.....	69
Art.55 Distanze da infrastrutture (fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale, dei corsi d’acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)	69
CAPO 2 – DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO-CULTURALE E TERRITORIALE.....	72
Art.56 Vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale.....	72
CAPO 3 – DISCIPLINE SETTORIALI	74
Art.57 Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia	74
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	79
TITOLO I – DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA	79
CAPO 1 – COMPONENTE STRUTTURALE E COMPONENTE OPERATIVA DEL PUC	79
Art.58 “Piano strutturale” e “piano operativo”	79
CAPO 2 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	80
Art.59 Definizione del PUA	80
Art.60 Contenuto dei PUA.....	80
Art.61 Procedimento di formazione dei PUA	81
Art.62 Convenzioni dei PUA	82
CAPO 3 – COMPARTO EDIFICATORIO.....	82
Art.63 Definizione del comparto edificatorio.....	82
Art.64 Attuazione dei comparti edificatori.....	83

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	85
TITOLO I –DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	85
CAPO I – SUE, SUAP e organismi consultivi.....	85
Art.65 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	85
Art.66 Rapporti e competenze dei settori comunali.....	85
Art.67 Sportello Unico Edilizia (S.U.E.).....	85
Art.68 Sportello unico attività produttive (S.U.A.P.).....	86
Art.69 Commissione Locale per il Paesaggio.....	87
Art.70 Composizione e nomina della Commissione Locale per il Paesaggio.....	88
Art.71 Funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio.....	89
Capo II –Altre procedure e adempimenti edilizi.....	90
Art.72 Contributi, oneri e costi - Generalità.....	90
Art.73 Oneri di urbanizzazione e determinazione dell'importo	90
Art.74 Costo di costruzione e determinazione dell'importo	91
Art.75 Riduzione o esonero dal contributo di costruzione	91
Art.76 Restituzione del contributo	92
Art.77 Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo.....	92
Art.80 Monetizzazione degli standard.....	93
Art.81 Richiesta di parere preventivo su uno schema preliminare di progetto	94
Art.82 Certificato di destinazione urbanistica.....	94
Art.83 Procedure per l'installazione a tempo determinato di strutture trasferibili e/o precarie.....	95
Art.84 Procedure per l'installazione di depositi di materiali su aree.....	95
Art.85 Occupazione di suolo o sottosuolo.....	96
Art.86 Trivellazione ed escavazione di pozzi.....	97
Art.87 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	98
Art.88 Certificazione di destinazione urbanistica: richiesta, rilascio e validità	98
Art.89 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	99
Art.90 Agibilità.....	99
Art.91 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	100
Art.92 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni .	102
Art.93 Pareri preventivi	105
Art.94 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.....	105
Art.95 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	106
Art.96 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti.....	106
Art.97 Concorsi di urbanistica e di architettura.....	106

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	107
Capo I – Norme procedurali sull’esecuzione dei lavori.....	107
Art.98 Comunicazione di inizio lavori	107
Art.99 Comunicazione di fine lavori	108
Art.100 Occupazione di suolo pubblico.....	109
Art.101 Occupazione permanente del suolo e sottosuolo pubblico.....	110
Capo II – Norme tecniche sull’esecuzione dei lavori.....	111
Art.102 Punti fissi di linea e di livello.....	111
Art.103 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	111
Art.104 Cartelli di cantiere	112
Art.105 Criteri da osservare per scavi e demolizioni	113
Art.106 Misure di cantiere e eventuali tolleranze	114
Art.107 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell’opera.....	114
Art.108 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	114
Art.109 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	114
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA’ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	116
Capo I – Disciplina ed elementi dell’oggetto edilizio	116
Art.110 Caratteristiche generali degli alloggi	116
Art.103 Materiali da costruzione.....	116
Art.111 Altezza interna dei locali	117
Art.112 Superfici dei locali.....	117
Art.113 Locali nei piani seminterrati e interrati.....	118
Art.114 Piano terreno degli edifici	120
Art.115 Soppalco	120
Art.116 Box-auto ed autorimesse.....	121
Art.117 Porticati e gallerie di uso pubblico.....	121
Art.118 Cortili	121
Art.119 Scale.....	122
Art.120 Sporgenze e aggetti su suolo pubblico	122
Art.121 Tende e tendoni parasole.....	122
Art.122 Cornicioni ed aggetti.....	123
Art.123 Pensiline e balconi.....	123
Art.124 Parapetti.....	123
Art.125 Gazebo e pergolato	123

Art.126 Verande.....	124
Art.127 Protezione dagli effetti del gas radon	124
Art.128 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)	125
Art.129 Canne fumarie e comignoli.....	125
Art.130 Apparecchi a combustione e ventilazione dei locali.....	125
Art.131 Allacciamento fognario delle acque reflue	126
Art.132 Allacciamento alle altre reti impiantistiche	127
Art.133 Obbligo al conferimento dei rifiuti.....	127
Art.134 Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni.....	128
Art.135 Cassoni raccoglitori.....	128
Art.136 Raccolta differenziata.....	128
Art.137 Norme in materia di energia.....	128
Art.138 Orientamento degli edifici.....	128
Art.139 Geometria degli edifici.....	129
Art.140 Isolamento termico dell’involucro	129
Art.141 Controllo della radiazione solare.....	131
Art.142 Ventilazione naturale e ricambi d’aria all’interno dell’edificio	131
Art.143 Efficienza dell’impianto elettrico	132
Art.144 Impiego di fonti energetiche rinnovabili per la produzione elettrica.....	132
Art.145 Efficienza dell’impianto idrico	133
Art.146 Efficienza dell’impianto termico	133
Art.147 Produzione di acqua calda sanitaria da fonti energetiche rinnovabili.....	133
Art.148 Certificazione energetica degli edifici	134
Art.149 Tetti verdi.....	134
Art. 150 Verde verticale	135
Art.151 Benessere acustico all’interno dell’edificio.....	136
Art.152 Predisposizione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.....	136
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	137
Art.153 Decoro e sicurezza degli spazi aperti, pubblici e ad uso pubblico	137
Art.154 Strade	137
Art.155 Porticati e gallerie.....	138
Art.156 Percorsi ciclabili	138
Art.157 Marciapiedi e passaggi pedonali.....	138
Art.158 Aree per parcheggio.....	139
Art.159 Piazze e aree pedonalizzate	140
Art.160 Elementi di arredo urbano	141

Art.161 Arredi Privati	142
Art.162 Passi carrai e uscite per autorimesse	143
Art.163 Chioschi, edicole per vendita giornali.....	144
Art.164 Chioschi adibiti alla somministrazione di cibi e bevande	145
Art.165 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato	146
Art.166 Numero civico dei fabbricati	146
Art.167 Recinzioni.....	146
Art.168 Recinzione e raccolta rifiuti.....	147
Art.169 Affissioni e segnaletica verticale	148
Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.....	148
Art.170 Aree verdi e parchi urbani.....	148
Art.171 Aree private all'aperto	149
Art.172 Giardini di interesse storico e documentale	151
Art.173 Parchi, percorsi in territorio rurale e sentieri.....	152
Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche	154
Art. 174 Approvvigionamento idrico.....	154
Art.175 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi	155
Art. 176 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	156
Art.177 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	157
Capo V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	157
Art.178 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	157
Art.179 Requisiti specifici degli insediamenti del tessuto insediativo d'interesse storico.	158
Art.180 Facciate degli edifici.....	159
Art.181 Tinteggiature ed altri ornamenti di facciata	160
Art.182 Infissi esterni.....	160
Art.183 Canne fumarie e comignoli	161
Art. 184 Tende aggettanti su suolo pubblico	161
Art.185 Sporgenze e aggetti su suolo pubblico	162
Art.186 Pensiline, balconi ed aggetti	162
Art.187 Parapetti.....	163
Art.188 Cornicioni ed aggetti su suolo pubblico.....	163
Art.189 Aggetti di gronda.....	163
Art.190 Canali di gronda e pluviali	164
Art.191 Targhe, insegne di esercizio, elementi pubblicitari, insegne luminose	164
Art.192 Cartelloni pubblicitari.....	166

Art.193 Campanelli, citofoni e videocitofoni.....	167
Art.194 Cassette postali, bacheche, distributori automatici.....	167
Art.195 Allineamenti.....	168
Art.196 Piano del colore.....	168
Art.197 Coperture degli edifici.....	168
Art.199 Antenne, impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	169
Art.200 Impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	170
Capo VII ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	170
Art.201 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere.....	170
Art.202 Serre solari.....	171
Art.203 Piscine.....	171
Art.204 Altre opere di corredo agli edifici (Gazebo, pergolato e verande).....	171
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	172
Art.205 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	172
Art.206 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	173
Art.207 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.....	173
TITOLO V - NORME TRANSITORIE.....	173
Art.208 Modifiche ed adeguamenti periodici del RUEC.....	173
Art.209 Rapporti con le Norme Tecniche di Attuazione del PUC.....	174

PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO I – FINALITÀ E NORME GENERALI

CAPO I – NATURA E OGGETTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

Art.1 Finalità e oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

1. Il Comune di San Mauro La Bruca, ai sensi della legge regionale n.16/2004 e del relativo regolamento di attuazione n. 5/2011, provvede alla pianificazione urbanistica attraverso il Piano Urbanistico Comunale (PUC), il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e gli Atti di Programmazione degli Interventi (API).

2. Il RUEC, secondo quanto previsto all'art. 28 della legge regionale 22 dicembre 2004 n. 16:

- *“individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Il RUEC disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urban?”;*

- *“in conformità alle previsioni del PUC e delle NTA allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori?”.*

3. Il RUEC, inoltre, in conformità agli indirizzi stabiliti con la Deliberazione 18 aprile 2007, n. 659 *“Indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), ai sensi del comma 3 dell'Art. 28 della legge regionale 16/2004”*, richiama i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale.

4. Nelle more dell'emanazione di disposizioni regionali di attuazione dell'Intesa, ai sensi dell'art. 8, c. 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, c. 1-sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380, il presente RUEC organizza i propri contenuti in sostanziale coerenza con quanto disposto dalla suddetta Intesa e dai relativi Allegati (All.ti A, B).

5. Il RUEC ha per oggetto:

- la definizione delle modalità di intervento e delle tipologie delle trasformazioni, nonché del procedimento per la richiesta, il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo della loro esecuzione;

- la definizione dei requisiti generali delle opere edilizie e, in generale, degli interventi di trasformazione del territorio, in rapporto a limiti, rispetti, servitù e vincoli;

- l'individuazione dei criteri e delle modalità per l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie, nonché dei requisiti tecnici delle opere edilizie in coerenza con la normativa nazionale e regionale;
- la definizione e/o specificazione, in conformità alle previsioni del PUC e delle relative NTA, dei parametri edilizi e urbanistici e la disciplina degli oneri concessori;
- la disciplina degli aspetti edilizio-urbanistici aventi rilevanza ambientale, degli elementi architettonici e di ornato, degli spazi verdi e degli arredi urbani;
- le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente, inclusa la disciplina delle attività delegate al Comune in materia paesaggistica, nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari rispetto alla normativa uniforme sovraordinata;
- il richiamo dei criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di Giunta dalla Regione Campania. n. 659/2007.

6. Il Regolamento urbanistico edilizio, che si compone di un unico testo normativo, si articola nelle seguenti parti:

- la prima parte, "PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA", definisce le finalità e l'oggetto del RUEC e la disciplina relativa alle materie di seguito elencate:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità della loro esecuzione;
- d) la modulistica edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - agli accessi stradali;
- f) la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico-culturale e territoriale;
- g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

La seconda parte, “DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA”, ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono a:

- disciplina della trasformazione urbanistica: componente strutturale e operativa; piani urbanistici attuativi; comparti;
- disposizioni organizzative e procedurali: SUE, SUAP, Commissione locale per il paesaggio e organismi consultivi, altre procedure e adempimenti edilizi;
- disciplina della esecuzione dei lavori: norme procedurali e tecniche sull'esecuzione dei lavori;
- disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali;
- il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di Giunta dalla Regione Campania. n. 659/2007.

Art.2 Coordinamento con il Piano urbanistico comunale, con l'Atto di programmazione e con i Piani urbanistici attuativi

1. Il RUEC disciplina, in conformità al Piano urbanistico comunale, le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano con intervento diretto, integrando e/o specificando le disposizioni delle norme tecniche di attuazione del PUC.
2. Il RUEC specifica le procedure inerenti alla formazione dei Piani urbanistici attuativi (PUA), attraverso i quali si dà attuazione agli interventi di trasformazione e di riqualificazione previsti dalla componente programmatico-operativa del PUC e dell'Atto di programmazione degli interventi, e le definizioni di dettaglio per la relativa disciplina urbanistico-edilizia.

Art. 3 Efficacia e salvaguardia

1. Il RUEC è valido a tempo indeterminato.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore, il RUEC assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce integralmente il regolamento edilizio previgente.
3. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri regolamenti e strumenti di pianificazione comunali e territoriali, nonché alle leggi vigenti dello Stato e della Regione Campania; si rinvia pertanto, anche quando non citate nel testo, alle disposizioni di legge, statali e regionali, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.
4. Sono fatte salve tutte le altre norme di altri regolamenti del Comune di San Mauro La Bruca, purché non in contrasto con quelle del presente RUEC.
5. L'entrata in vigore di nuove norme nazionali o regionali attinenti all'oggetto del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune, comporta che esse debbano intendersi introdotte quale parte integrante nel

presente Regolamento e che i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento si intendano riferiti alla norma modificata o sostitutiva. Devono, altresì, intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante le ulteriori disposizioni, esplicitamente prevalenti sulle norme locali, che venissero emanate dopo la sua approvazione.

6. In ogni caso, in base al comma 3 dell'art. 11 "Procedimento di formazione del regolamento urbanistico edilizio comunale" del Regolamento regionale di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n. 5 *"Il RUEC deve essere periodicamente aggiornato alle normative emanate dopo la sua approvazione, con particolare riguardo alla sostenibilità ambientale nell'edilizia degli interventi"*.

7. Dopo quattro mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate le ordinanze comunali con esso incompatibili.

3. A decorrere dalla data di adozione del RUEC, o di una sua variante, e fino all'approvazione, e comunque per un termine non superiore a 12 mesi decorrenti dall'adozione stessa, è sospesa ogni determinazione in merito all'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi o all'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che risultino in contrasto o non compatibili con le relative disposizioni.

TITOLO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI

CAPO 1 – DEFINIZIONI GENERALI E DEGLI INDICI URBANISTICI E EDILIZI

Art.4 Definizioni

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento si assumono le definizioni riportate nei successivi articoli concernenti rispettivamente definizioni lessicali, definizioni di parametri urbanistici e di parametri edilizi. Esse comprendono le definizioni contenute anche nell'Allegato A dell'Accordo con cui è stato approvato lo schema di regolamento edilizio tipo, il cui testo è in taluni casi integrato e/o dettagliato, nonché ulteriori definizioni utili ai fini di una corretta applicazione del presente Regolamento.

Art.5 Definizioni lessicali

Allineamento

Si definisce allineamento la linea planimetrica su cui si è svolta o deve svolgersi l'edificazione, intesa come la linea planimetrica sulla quale insistono o devono insistere i fronti dei fabbricati. In casi particolari, gli strumenti urbanistici comunali possono prescrivere anche un allineamento altimetrico delle fronti dei fabbricati.

Alloggio

Unità immobiliare destinata alla residenza e composta da uno o più locali di soggiorno diurno e/o notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazze.

Altezza dell'edificio

Lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con la quota di terreno sistemato e con il piano orizzontale dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Eventuali parapetti non vanno pertanto considerati ai fini dell'altezza dell'edificio.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, l'altezza si misura alla gronda della copertura in caso di sottotetto non abitabile o al colmo della copertura in caso di sottotetto abitabile.

Altezza media dei locali e degli spazi interni

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.

Ampliamento

L'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la realizzazione di spazi supplementari racchiusi da elementi murari.

Androne

Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile o con le scale.

Arredo urbano

Si intendono di arredo urbano quei manufatti orizzontali o verticali, che, intervenendo a modificare lo spazio aperto, ma anche le interfacce tra spazio aperto e spazio edificato, al fine di attrezzarli e infrastrutturali, concorrono e incidono sulla qualità fruitiva e percettiva degli spazi pubblici o d'uso pubblico e in particolare dello spazio stradale.

Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto, sostenuto da mensole ovvero con struttura a sbalzo e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura, o parte di essa, con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Classe degli edifici

Gli edifici possono essere classificati in merito alla destinazione d'uso come segue (D.P.R. 412/93):

- E1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili;
- E2. Edifici adibiti a uffici ed assimilabili;
- E3. Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- E4. Edifici adibiti ad attività ricreative, associative, di culto e assimilabili;
- E5. Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- E6. Edifici adibiti ad attività sportive e assimilabili;
- E7. Edifici adibiti ad attività scolastiche di tutti i livelli e assimilabili;
- E8. Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Chiosco

Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro eventualmente delimitato da chiusure leggere, della superficie massima di 25 mq.

Costruzione

Qualsiasi opera edilizia, emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o altri materiali, nonché qualunque manufatto che, indipendentemente dalla durezza, inamovibilità o incorporazione al suolo, sia in grado di costituire, per dimensioni interne e accessi,

unità abitativa ovvero unità produttiva o di servizio in qualsivoglia maniera utilizzabile, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

Debors

L'insieme degli elementi (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) collocati su suolo pubblico, o privato gravato da servitù di uso pubblico, o privato visibile da spazi pubblici, che costituiscono e arredano lo spazio, opportunamente delimitato, per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti o bevande.

Destinazione d'uso

La funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona.

Depositi di materiali a cielo aperto

Per depositi di materiali a cielo aperto si intendono gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi e di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile. Sono escluse da questa definizione le discariche di rifiuti, disciplinate da specifica normativa.

Depositi in area agricola

Si definisce deposito in area agricola un manufatto edilizio realizzato per finalità direttamente e unicamente correlate alla coltivazione delle aree stesse ed utilizzato per il rimessaggio degli attrezzi e delle macchine agricole, per il ricovero delle sementi o dei prodotti agricoli ecc.

Distanza

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Nel caso di elementi in aggetto dell'edificio (balconi, pensiline o simili) la distanza s'intende misurata in ragione del segmento minimo congiungente tali elementi con il riferimento assunto.

Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Fronte della costruzione

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alle estremità inferiore e superiore rispettivamente dal terreno sistemato e dal piano o dai piani di estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o utilizzabile.

Gazebo

Si definisce gazebo un manufatto da giardino o da terrazzo, aperto su tutti i lati, con una superficie massima del 35% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza, fino ad un massimo di 40mq per terrazzi e giardini superiori a 100 mq, e un'altezza massima di 3,50m. Eventuali pannellature laterali grigliate potranno avere superficie massima pari al 50% del lato interessato.

Impianti tecnologici

Sono impianti tecnologici:

- nelle costruzioni a destinazione d'uso residenziale, gli impianti energetici, elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione etc., al servizio dei residenti;
- nelle costruzioni a destinazione d'uso produttiva o commerciale gli impianti, come sopra, al servizio degli addetti e degli eventuali clienti.

Indice di valutazione

Parametro atto a definire le prescrizioni sull'isolamento acustico, giusta ISO/R 717-1968 e ISO 140-1978/ parti IV, V, VII.

Isolato

Per isolato si intende una porzione di suolo urbano, edificato e non, delimitato da strade o da altri spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

Lastrico solare

Per lastrico solare si intende lo spazio scoperto e praticabile della copertura piana di un edificio, o di una sua porzione, delimitata da un cordolo perimetrale di altezza non superiore a 30 cm (ai fini della sicurezza delle operazioni di riparazione è comunque obbligatoria la presenza di un dispositivo di protezione perimetrale).

Loggia

Per loggia si intende uno spazio praticabile, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto sul fronte esterno, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da locali interni all'unità immobiliare.

Loggiato

La copertura del porticato sporgente rispetto alla fronte dell'edificio, delimitata da parapetto o ringhiera, accessibile da parti comuni dell'immobile o da specifiche unità immobiliari.

Lotto

Per lotto si intende una porzione di suolo unitaria comprensiva dell'edificio (esistente o da realizzare) e della relativa area di pertinenza.

Lotto minimo

Il lotto minimo è la minima superficie territoriale, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, per realizzare qualsiasi nuova opera edilizia.

Manufatti temporanei

Si intendono temporanei i manufatti facilmente amovibili, oggetto di interventi reversibili, con carattere di provvisorietà (ivi incluse le piscine semplicemente appoggiate sul terreno livellato) e installati per esigenze stagionali o momentanee, come specificato da apposita concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico ovvero, su suoli di proprietà privata, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa che indichi espressamente il proprio termine temporale di validità.

Passaggio coperto

Lo spazio aperto alla percorribilità pubblica corrispondente al porticato “fuori fronte” coperto da un loggiato.

Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio al di sopra di aperture esterne (al piano terra o su un terrazzo o sui balconi dell'ultimo piano) realizzata con materiali durevoli e priva di montanti verticali di sostegno. Essa non può avere una profondità superiore a 1,50m e una lunghezza superiore di 50cm per lato alla larghezza di ciascuna apertura da proteggere; è ammissibile anche una pensilina unica ove non ci siano intervalli murari chiusi fra le aperture di lunghezza superiore al doppio della larghezza delle specifiche aperture prossime.

Pergolato

Per pergolato si intende una struttura di pertinenza costituita da elementi verticali e orizzontali a sviluppo lineare (in legno o metallo) – ivi inclusi i cosiddetti frangisole, purché collocati con intervalli vuoti – priva di chiusure laterali e copertura, costituente il supporto per lo sviluppo di vegetazione rampicante.

Pertinenze

Per pertinenze degli organismi edilizi o delle singole unità immobiliari che ne fanno parte si intendono gli spazi aperti o edificati – di accessorio, attrezzatura e/o infrastruttura – comunque

esterni alle unità immobiliari, che costituiscono complemento dell'unità edilizia o immobiliare in quanto integrati e coinvolti nell'uso della stessa e non suscettibili di utilizzazione né commercializzazione autonoma.

Piano degli edifici

Il piano di un edificio è lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, delimitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore = piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

Nelle NTA del PUC, quando non diversamente specificato, i parametri riportati fanno riferimento alla realizzabilità del numero dei piani fuori terra.

Piano di campagna

Per piano di campagna si intende il profilo del terreno naturale ovvero del terreno sistemato, quando sia più basso del profilo naturale, quale esplicitamente fissato dal progetto in relazione alle quote delle strade, delle reti fognarie e dei terreni circostanti.

Piano di spiccato

Piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

Piscine e vasche di accumulo

Si intende per piscina una vasca permanente infissa nel suolo e destinata alla balneazione, dotata di impianti di alimentazione e scarico idrici e di igienizzazione dell'acqua. Di dimensioni modeste, comunque non superiori a 10x15m, costituisce attrezzatura delle pertinenze scoperte di un edificio residenziale.

Nelle zone agricole, la realizzazione di vasche di accumulo di acque per irrigazione, non utilizzabili per la balneazione, deve far parte della progettazione complessiva degli interventi ammessi per effetto della approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da Agronomo iscritto all'Albo.

Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, incluso nella fronte dell'edificio e aperto sull'esterno per almeno i 2/3 del suo perimetro.

Proiezione della fronte

Figura geometrica piana risultante dal ribaltamento della fronte sul piano di spiccato. Il ribaltamento si attua ruotando di 90° la fronte intorno alla retta originata dall'incontro del piano contenente la fronte stessa con il piano di spiccato.

Quota di spiccato

Quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale in modo da evitare dannosi deflussi di acque meteoriche verso gli spazi adiacenti, tanto pubblici che privati.

Ricostruzione

Qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, crollata o demolita.

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50m.

Sauna

La costruzione pertinenziale contenente uno o due ambienti attrezzati per la sauna, ubicabile in un giardino o in un cortile o su un terrazzo, delle dimensioni planimetriche massime di 1,5x2,5 mq e un'altezza massima di 2,5m (al colmo della copertura inclinata).

Semifronte della costruzione

Figura geometrica piana che si ottiene dimezzando in altezza in ogni punto la figura geometrica definita fronte della costruzione.

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Soprelevazione

L'ampliamento in senso verticale di tutta, o di parte di, una costruzione esistente.

Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Spazi interni scoperti

Si definiscono con questo termine le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:

- corte aperta: spazio interno, porticato o aperto, circondato da fronti di una o più costruzioni che da esso hanno accesso e, per la parte restante, solo da recinzioni;

- corte chiusa: spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti di una o più costruzioni che da esso hanno accesso;
- patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a 4,00m e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00m;
- cortile: spazio interno di un edificio delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale;
- chiostrina: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 18,00m e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00m;
- cavedio: spazio interno per la ventilazione di bagni o locali di servizio e per il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore alla chiostrina e comunque superiore a 0,65mq, sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Spazio di cottura

Parte di un locale di soggiorno destinata alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

Spazio pubblico

Ambiente costituito dalle vie, dalle piazze, dai giardini e dagli spazi assimilabili aperti permanentemente al pubblico, con esclusione delle aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.

Superfetazione

Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere i caratteri tipologici dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante.

Terrazza

Elemento edilizio scoperto, eventualmente praticabile, realizzato a copertura dell'edificio o di sue parti, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile dalla scala condominiale o da uno o più locali interni.

Tettoia

Per tettoia si intende una costruzione di pertinenza al piano terra, addossata ad un fabbricato esistente, ovvero su un terrazzo al livello, costituita dalla copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura verticale di pilastri o brevi tratti murari, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali. Essa non può estendersi planimetricamente per più del 15% dello spazio scoperto disponibile rispettando il

limite assoluto di 50mq e non può superare in altezza l'estradosso del solaio di riferimento (primo piano o copertura). Gli elementi verticali debbono rispettare le norme sulle distanze.

Tipologia

Insieme di elementi, figurativi, distributivi e funzionali, organizzati mutuamente e attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione. Lineamenti tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che, in una unità edilizia concreta, ne fissano e trasmettono i caratteri fondamentali (distribuzione orizzontale e verticale, collegamenti orizzontali e verticali fra le unità immobiliari, caratterizzazione funzionale dei piani e degli ambienti, rapporti con lo spazio pubblico e con gli spazi pertinenziali).

Unità immobiliare

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

Utente virtuale

Parametro di riferimento per la progettazione funzionale-igienica dell'alloggio.

Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Art.5 Indici urbanistici

Superficie territoriale (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica mediante piano urbanistico attuativo, comunque denominato. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Esso è espresso in mc costruibili per ciascun mq della superficie territoriale.

Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Esso è espresso in mc costruibili per ciascun mq della superficie fondiaria.

Carico urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguente all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Dotazioni territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio –economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza, cioè descritta dall'intersezione dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali con il piano o i piani di campagna.

Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Indice di permeabilità (IPT o IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Art.6 Applicazione degli indici e parametri urbanistici

L'indice di fabbricabilità (IF) determina l'edificabilità dei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PUA approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica i volumi che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a PUA, i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili su singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità.

Ai fini del calcolo degli abitanti insediabili e del rapporto tra i diversi indici valgono le seguenti relazioni:

1 abitante \equiv 1 stanza \equiv 80 mc (VC) \equiv 25 mq (SUL).

Art.7 Indici edilizi

Superficie totale (ST)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Superficie utile lorda (SUL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio

misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.) escluse le superfici accessorie.

Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie coperta (SC)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie racchiusa nell'involuppo delle proiezioni a terra dei perimetri di tutti i piani fuori ed entro terra.

Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie complessiva (SComp.)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($S_{Comp.} = SU + 60\% SA$).

Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- le gallerie pedonali ed i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito, nonché i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle zone agricole E;
- i ballatoi, le logge, i balconi fino a 1,50m di profondità e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80m, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola

volta;

- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno sistemato posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane (parapetto escluso).

Altezza dell'edificio

Altezza media tra quella dei vari fronti purché la differenza fra quella più alta e quella più bassa non superi i 2m. In caso contrario l'altezza dell'edificio è quella del fronte più alto.

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

- I volumi tecnici collocati al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, camini, torri di esalazione, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative;

- I maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura, per promuovere le misure di efficienza energetica, opportunamente documentate in sede di presentazione dei progetti, come previste ai commi 6 e 7 dell'art. 14 del D.Lgs 4 luglio 2014 n. 102;

- Eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo non possono avere sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza competente al fabbricato; è in ogni caso consentita una altezza minima di 3,00m.

- I parapetti, anche chiusi, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a 1,20m.

Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SUL). Nelle NTA del PUC, quando non diversamente specificato, i parametri in esse riportati fanno riferimento alla realizzabilità del numero dei piani fuori terra.

Numero massimo dei piani abitabili

È costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta eguale o superiore a 2,40m, e il sottotetto se abitabile perché dotato di altezza netta media non inferiore a 2,70m e altezze nette non inferiori a 3,30m al colmo e a 1,60m ai muri perimetrali.

Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trovi ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati, e come tali considerati, i piani seminterrati con soffitto a una quota inferiore a +0,90m rispetto alla quota del terreno circostante.

Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a +0,90m rispetto a quella del terreno circostante.

Piano ammezzato

Un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani (e, tipicamente, con finestre sotto portico).

Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda, cioè computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze all'estradosso, se i solai sono inclinati. Negli edifici esistenti il computo del volume da calcolare per la eventuale ricostruzione o l'ampliamento può includere la quota del piano

seminterrato emergente rispetto al terreno sistemato, ma non i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le eventuali superfetazioni, nonché le edificazioni abusive.

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico ecc.) che non possono - per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi - trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile nei limiti del presente Regolamento. Costituiscono volumi tecnici il vano scala ed il vano ascensore al di sopra della copertura dell'edificio, qualora non siano integrati all'interno di locali aventi diversa destinazione. Non costituiscono volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili (altezza media interna non superiore a 1,20m) vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico solo se privi di scala permanente di accesso o di accesso da terrazzo. Le installazioni per impianti solari, fotovoltaici o termici debbono avvenire in aderenza alle strutture della copertura.

Volume lordo riscaldato

È il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

TITOLO III – DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE EDILIZIA

CAPO 1 – TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art.8 Categorie di intervento

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono riconducibili alle seguenti categorie fondamentali:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi relativi a pertinenze e volumi tecnici;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- interventi diversi o per opere minori;
- demolizione;
- interventi relativi ad aree pertinenziali scoperte;
- attrezzatura del territorio;
- variazione della destinazione d'uso.

Negli articoli successivi si disciplinano anche interventi secondari, complementari o articolazioni di interventi fondamentali.

Art.9 Interventi di manutenzione ordinaria

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett.a), del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, e ss.mm.ii. si intendono per “interventi di manutenzione ordinaria” gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e/o quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono:

- le opere di riparazione, rinnovamento e/o sostituzione delle finiture interne delle costruzioni (riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne, riparazione e/o rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione e/o sostituzione delle porte);
- la riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
- le opere di riparazione, rinnovamento e/o sostituzione delle finiture esterne, sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti (materiali, tinte, lavorazioni);

- la riparazione, sostituzione e posa in opera degli infissi e dei serramenti interni ed esterni, sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti (materiali, tinte, lavorazioni);
- le opere necessarie a riparare parti delle murature non portanti e delle coperture;
- la riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde, anche con materiali diversi, purché vengano conservate le posizioni e le caratteristiche dimensionali e le tinte esistenti;
- le opere di riparazione o sostituzione necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio senza ampliamenti o costruzioni ex novo dei locali relativi;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- l'applicazione di zanzariere o tende da sole;
- la manutenzione del verde privato esistente;
- la riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, materiali, colori, dimensioni delle porzioni apribili).

2. Costituiscono “opere interne” gli interventi di cui al comma precedente eseguiti esclusivamente all'interno dell'unità immobiliare.

3. Per gli edifici industriali, oltre a quelli che incidono sull'edificio e sugli spazi aperti attraverso l'esecuzione delle opere indicate in precedenza, sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione, ed in particolare le opere interne ed esterne necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio.

4. Per gli spazi aperti sono opere di manutenzione ordinaria:

- la riparazione e/o sostituzione di impianti tecnici esistenti (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario) senza che ciò comporti la creazione di nuovi manufatti o modifichi elementi o parti dello spazio aperto;
- la riparazione e/o sostituzione di accessori elettrici degli apparecchi di illuminazione senza che ne venga modificato l'aspetto e la riparazione di manufatti ed attrezzature quali pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi, cartelloni e contenitori di rifiuti;
- la tinteggiatura, riparazione e/o sostituzione di recinzioni, parapetti e muretti senza modificarne forma, posizione, materiali, dimensione e aperture;
- la riparazione e/o sostituzione delle pavimentazioni esterne e sistemazione delle superfici di terra senza modificare la modalità di posa, il modellamento e la superficie permeabile;

- la pulitura e riparazione della rete di convogliamento e smaltimento delle acque superficiali, delle opere di sistemazione idraulica in alveo nonché di opere di consolidamento delle scarpate e dei terreni in pendio che non comportino la realizzazione di elementi strutturali e manufatti (quali muri di sostegno), senza modificare la forma, i materiali e il funzionamento dello spazio aperto;
- il taglio dei tappeti erbosi, la potatura e/o reintegrazione delle specie arboree ed arbustive, la rimozione di singoli esemplari morti con sostituzione di esemplari della stessa specie senza modificazione della forma e del funzionamento dello spazio aperto;
- la riparazione o il rinnovo delle coperture degli impianti di serra esistenti.

5. La realizzazione delle opere, che per la manutenzione ordinaria non sono sottoposte a specifiche procedure abilitative (art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 come modificato dalla legge 73/2010), avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel comune.

Restano fermi l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria, e l'obbligo di versamento in discarica autorizzata dei materiali di risulta.

6. È fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

7. Le opere di manutenzione ordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo della legge n. 1089/39 sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e ss.mm.ii., sono soggette al *nulla osta* preventivo da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici o ai Beni Artistici o ai Beni Archeologici a seconda dei beni in essi immobili vincolati.

Art.10 Interventi di manutenzione straordinaria

1. Sono “interventi di manutenzione straordinaria” 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

2. Tra gli interventi di manutenzione straordinaria sono inclusi, inoltre:

- l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne;
- le opere di adeguamento o realizzazione ex novo di volumi tecnici ad esclusivo servizio di costruzioni già esistenti, nel rispetto dei requisiti di cui al successivo art.12.
- le opere di adeguamento di pertinenze ad esclusivo servizio di costruzioni già esistenti, con realizzazione – fatte salve più ristrettive norme contenute nelle Norme tecniche di attuazione del PUC – di nuova cubatura non superiore al 20% di quella dell'edificio principale;
- l'apposizione di insegne commerciali o targhe professionali, queste ultime se di dimensioni che superino l'altezza di 30cm o la lunghezza di 50cm.

3. Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento o la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali, nonché l'installazione di nuovi impianti tecnologici.

4. Per gli edifici destinati ad attività industriali e artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare la efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempreché non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento, e, in particolare:

- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidono sull'edificio attraverso l'esecuzione delle sole opere sopra indicate;
- la realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art. 2 della Legge n. 650 del 24 dicembre 1979.

5. Per gli spazi aperti sono interventi di manutenzione straordinaria:

- la realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;
- la realizzazione o il rifacimento di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- la realizzazione e modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nonché opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate, senza variare le quote originarie e secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici – ivi incluso questo regolamento – per le singole zone;
- la realizzazione o il rifacimento di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, ivi compresa la realizzazione di scale o botole interne;

- il rifacimento delle pavimentazioni e delle superfici in terra con sostituzione di materiali ed eventuale modifica delle modalità di posa, forma e funzionamento senza alterare l'assetto generale dello spazio né la superficie permeabile;
- la realizzazione ex novo di pavimentazione di superfici pertinenziali scoperte entro il limite del 20% delle superfici non impermeabilizzate esistenti e comunque non oltre 40mq;
- l'installazione e/o modifica di elementi, attrezzature e opere di arredo, quali panche, vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, giochi, cartelloni, apparecchi di illuminazione e loro supporti;
- la realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari, artigianali;
- la realizzazione di pergolati, gazebo;
- la realizzazione o modifica di impianti vegetazionali, diradamenti, abbattimenti e grandi trapianti di specie arboree senza diminuzione della superficie permeabile.

6. La destinazione ad autorimessa privata al servizio della residenza di locali preesistenti al piano terreno degli edifici a norma della Legge 122/89, purché conseguibile senza incremento alcuno di superficie utile o volume del fabbricato, è assimilata ad intervento di manutenzione straordinaria.

7. Gli interventi di manutenzione straordinaria, valutati sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi 5 anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

8. In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della pendenza o delle posizioni delle scale, della pendenza o dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno, né devono causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo di questi ultimi è subordinato alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.

9. Ai fini della individuazione del procedimento amministrativo pertinente alla tipologia di opere, gli interventi di manutenzione straordinaria, in conformità al D. Lgs 25 novembre 2016, n. 222, Allegato A, si distinguono in:

- a) manutenzione straordinaria "leggera", qualora non riguardino parti strutturali degli edifici;
- b) manutenzione straordinaria "pesante", qualora riguardino parti strutturali degli edifici nonché la realizzazione ex novo di volumi pertinenziali di cui al comma 1 del presente articolo.

10. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di manutenzione straordinaria sono abilitati secondo le seguenti procedure:

- le opere di manutenzione straordinaria "leggera" sono eseguibili liberamente previa Comunicazione di inizio lavori asseverata da tecnico abilitato (CILA), anche per via telematica;
- le opere di manutenzione straordinaria "pesante" sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).

11. Le opere di manutenzione straordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo della legge n. 1089/39, sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm.ii., sono soggette al nulla osta preventivo da parte della competente Soprintendenza. Quelle coinvolgenti gli esterni di immobili ricadenti in ambiti vincolati ai sensi del Titolo II del D.L.vo 42/2004 e ss.mm.ii. sono soggette ad autorizzazione paesaggistica.

12. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al RUEC, alle norme dei piani urbanistici e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto dichiarato, il RUP emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi della legge.

Art.11 Interventi relativi a pertinenze e volumi tecnici

1. Costituiscono volumi tecnici e/o pertinenze gli spazi ed i volumi destinati a servizi integrativi delle costruzioni non utilizzabili né alienabili separatamente dalle costruzioni stesse: autorimesse realizzate a norma dell'art.18 della L.n. 765/67 o della L.n. 122/89 e ss.mm.ii., locali interrati o seminterrati destinati a impianti tecnologici, serbatoi per carburanti o altri liquidi e gas, autoclavi, ascensori, sottotetti non abitabili né utilizzabili né dotati di accesso dall'esterno, cortili, androni, porticati, giardini condominiali e recinzioni.

2. L'area indicata come di pertinenza nei progetti di costruzioni assentite non può essere computata separatamente per il rilascio di altri permessi di costruire.

3. Fatte salve più restrittive norme contenute nelle Norme tecniche di attuazione del PUC, la realizzazione o l'ampliamento di pertinenze che comporti nuova cubatura superiore al 20% di quella dell'edificio principale sono soggette a permesso di costruire.

Art.12 Interventi di restauro

1. Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio di edifici di interesse storico-artistico anche mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento 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.

2. Gli interventi di restauro sono quindi volti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle superfetazioni o di eventuali aggiunte meramente utilitarie o storicamente false, e il consolidamento di elementi costitutivi nonché l'inserimento compatibile di accessori e impianti, così da recuperare l'utilizzabilità, anche con eventuale cambiamento d'uso adottando una destinazione più idonea e congruente di quella attuale in rapporto alla tipologia ed ai caratteri dell'edificio, di cui non debbono risultare comunque alterati gli elementi;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme indirizzate a far emergere strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

3. Ai fini della individuazione del procedimento amministrativo pertinente alla tipologia di opere, gli interventi di Restauro, in conformità al Dlgs 25 novembre 2016, n. 222, Allegato A, si distinguono in :

- a) Restauro “leggero”, qualora non riguardino parti strutturali degli edifici;
- b) restauro “pesante”, qualora riguardino parti strutturali degli edifici.

4. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di restauro sono abilitati secondo le seguenti procedure:

- le opere di restauro “leggero” su immobili non sottoposti a vincoli di tutela sono eseguibili liberamente previa comunicazione di inizio lavori asseverata da tecnico abilitato (CILA).
- le opere di restauro “pesante” sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).

Art.13 Interventi di risanamento conservativo

1. Gli interventi di risanamento conservativo, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui al precedente articolo 11, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici e strutturali dell'organismo stesso; essi pertanto:

- devono prevedere la conservazione dell'edificio con l'eliminazione delle superfetazioni incompatibili, il consolidamento e/o la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti;

- non devono comportare incremento di volume e non devono alterare la sagoma né la destinazione d'uso, modificando la forma e la distribuzione solo nei limiti consentiti;
- non devono comportare modifiche della pendenza o delle posizioni delle scale, della pendenza o dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno.

2. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di risanamento conservativo sono abilitati secondo le seguenti procedure:

- le opere di risanamento conservativo "leggero" (non coinvolgenti elementi strutturali) sono eseguibili liberamente previa comunicazione di inizio lavori asseverata da tecnico abilitato (CILA).;
- le opere di risanamento conservativo "pesante" sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).

Art.14 Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di "ristrutturazione edilizia", in rapporto alle caratteristiche delle opere, si articolano nelle seguenti sotto-categorie di intervento:

- interventi di ristrutturazione edilizia "semplice" o "leggera";
- interventi di sostituzione fedele;
- interventi di ristrutturazione edilizia "pesante".

Art.15 Interventi di ristrutturazione edilizia "semplice" o "leggera"

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono gli quelli volti 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 di parti dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino dell'edificio, o parti di esso, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" sono quelli che:

- non pregiudichino i caratteri dell'ambiente circostante;
- non comportino incremento di volume;

- non prevedano la completa demolizione dell'edificio preesistente;
- non modifichino la sagoma degli edifici vincolati;
- non modifichino i prospetti;
- non comportino mutamento d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico.

3. Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi nelle costruzioni specificamente soggette a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statali o regionali.

4. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di ristrutturazione edilizia "semplice" o leggera" sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).

Art.16 Interventi di ristrutturazione edilizia "pesante"

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" sono gli quelli che portano ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportano modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei loro prospetti ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso.

2. La ristrutturazione edilizia "pesante" non prevede la completa demolizione dell'edificio esistente ma comporta uno o più dei seguenti interventi, nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni del PUC:

- aumento del volume complessivo;
- modifiche al prospetto dell'edificio;
- cambio d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico.

3. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di ristrutturazione edilizia pesante sono abilitati con Permesso di costruire.

Art.17 Interventi di sostituzione fedele

1. La ristrutturazione edilizia comprende anche l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, senza aumento di volume fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, con la stessa sagoma dell'edificio preesistente, se vincolato ex Dlgs n. 42/04 o se ubicato negli ambiti del centro storico come individuato nel PUC.

2. La demolizione e ricostruzione è consentita quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con certificazione di tecnico abilitato, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento.

3. La ricostruzione deve avvenire nella medesima posizione planimetrica preesistente, ovvero nell'ambito del lotto di proprietà nel caso di dimostrata necessità di traslazione dell'edificio al di

fuori di zone soggette a vincolo (ambientale, idrogeologico, geologico, distanze dai confini etc.) ed all'interno di aree aventi medesima destinazione urbanistica.

4. È consentita la variazione di prospetto e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica.

5. Le uniche deroghe consentite ai limiti di sagoma sopradetti sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche o tecniche, determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima.

6. Ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti normative di settore, gli interventi di ristrutturazione comprensivi della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie, sagoma, numero delle unità immobiliari dell'edificio preesistente sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività.

Art.18 Interventi di nuova costruzione

1. Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli. Sono interventi di nuova costruzione:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto;
- la costruzione di pensiline, sporti, balconi;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio rice-trasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedito;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione o impermeabilizzazione permanente del suolo non edificato;
- la realizzazione di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole;
- 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, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico in conformità alle normative regionali e di settore;

2. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire oneroso e, se ricadenti in aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, a preventiva autorizzazione paesaggistica, ferma restando l'acquisizione di pareri e autorizzazioni concernenti ulteriori normative di settore.

3. Gli interventi di nuova costruzione, qualora siano disciplinati da piani attuativi, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti, sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) in alternativa al permesso di costruire.

4. In particolare per la realizzazione negli ambiti agricoli di residenze rurali e/o di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, così come prescritto dal presente RUEC e dalle NTA del PUC, il progetto deve essere accompagnato da un piano aziendale di sviluppo asseverato da un agronomo iscritto all'Albo che ne documenti la necessità.

Art.19 Interventi diversi o per opere minori

1. Sono definiti "diversi o per opere minori" gli interventi volti alla realizzazione di:

- elementi di arricchimento morfologico degli spazi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- tende e altri arredi urbani;
- chioschi smontabili temporanei di superficie non superiore a mq 16,00.

2. Gli interventi privati "diversi o per opere minori" sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività.

3. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

Art.20 Interventi di demolizione

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività, così come negli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano alterazioni della volumetria, della sagoma, dei prospetti o delle superfici dei manufatti; negli altri casi le demolizioni sono soggette a Permesso di costruire.

Art.21 Interventi non ultimati

1. Quando l'opera oggetto di Permesso di costruire non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.

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

3. È comunque vietato lasciare ferri di attesa, impalcature e altre forme di condizione precaria o a rustico del manufatto.

Art.22 Interventi relativi ad aree pertinenziali scoperte

1. Sono definiti come relativi ad aree pertinenziali scoperte gli interventi in zone del PUC diverse dalle zone agricole volti alla formazione di cortili e/o giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

2. Tali interventi devono:

- essere illustrati in una relazione che, fra l'altro, documenti la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente circostante ed essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le relative specie, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;

- salvo diverse disposizioni contenute nelle NTA del PUC "piano operativo", non sono consentite pavimentazioni di nuova realizzazione tali da comportare impermeabilizzazioni complessive superiori al 40% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza.

3. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguire con provvedimento formale espresso, previo parere obbligatorio del Corpo Forestale dello Stato (art. 7 della legge n. 10/2013).

Art.23 Interventi di attrezzatura del territorio.

Comprendono gli interventi rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali Stato, Regione, Provincia, Comune e loro eventuali Consorzi, Aziende autonome come l'Anas, e altri enti gestori di servizi

pubblici, come l'Enel e la Telecom, e le aziende concessionarie di pubblici servizi (trasporti, gas, acqua etc.), nonché gli interventi rivolti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione dei PUA regolarmente approvati, da chiunque vengano eseguiti.

Sono altresì compresi in tale categoria gli interventi di cui all'art. 9 lettera a) della legge 10/77.

Art.24 Interventi per manufatti provvisori

1. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori ai 6 mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale deve essere espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole smontabilità ed asportabilità.

3. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e ripristino, l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

4. L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

5. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti mobili destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, disciplinati con specifica regolamentazione nell'ambito del SIAD, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

Art.25 Interventi di variazione della destinazione d'uso

1. Nelle more di una legge regionale che adegui specificandole le normative regionali ai principi di cui all'art. 23 ter del DPR 380/2001, costituisce cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ogni forma di utilizzo dell'intero immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale fra le seguenti cinque: a) residenziale; b) turistico-ricettiva; c) produttiva e direzionale; d) commerciale; e) rurale.

2. Il passaggio dall'una all'altra delle sei categorie funzionali richiede comunque il rilascio di un permesso di costruire e può comportare la verifica degli standard urbanistici in relazione all'incidenza dei diversi usi.

3. La assegnazione di un intero immobile o di una unità immobiliare ad una categoria funzionale è determinata dalla destinazione prevalente in termini di superficie utile. Pertanto l'utilizzazione di alcune unità immobiliari, ad esempio, come uffici privati o negozi non pregiudica la assegnazione di un edificio, ad esempio, alla categoria residenziale se la superficie utile complessiva di uffici e negozi risulta inferiore nell'edificio a quella complessiva degli alloggi (ripartendosi in proporzione anche le relative quote di spazi comuni). Di conseguenza la verifica degli standard urbanistici risulta necessaria quando la variazione della destinazione funzionale di una o più unità immobiliari modifichi la prevalenza di destinazione funzionale della superficie utile e quindi comporti l'assegnazione dell'intero immobile ad una diversa categoria funzionale.

4. Il mutamento di specifica destinazione di una singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale (ad esempio, da negozio di abbigliamento a pubblico esercizio) è assentibile con SCIA anche quando comporti l'esecuzione di interventi di opere edilizie.

5. Il mutamento di specifica destinazione di un intero edificio all'interno della stessa categoria funzionale (ad esempio, da attività artigianale/industriale a direzionale) è assentibile con SCIA quando comporti l'esecuzione di interventi di manutenzione o risanamento conservativo, con permesso di costruire in presenza di interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione.

CAPO 2 – USI DEL TERRITORIO

Art.26 Classificazione degli usi

1. Il presente articolo definisce, attraverso una specifica classificazione, le destinazioni d'uso esistenti e di progetto per l'intero territorio comunale. A queste definizioni si farà riferimento al fine di specificare le destinazioni ammissibili nei diversi ambiti individuati nel PUC. L'elenco non è esaustivo ma esemplificativo: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia.

2. Gli usi insediabili sul territorio sono classificati in:

a. usi abitativi di tipo urbano (DA)

- DA/1: civili abitazioni;
- DA/2 Residence, abitazioni collettive, affittacamere.

b. attività commerciali (DC)

- DC/1: Esercizi commerciali di vicinato, piccole strutture di vendita;
- DC/2: Esercizio speciale per la vendita di merci ingombranti, cioè le merci non alimentari di cui il venditore non può effettuare la consegna immediata, come automobili, mobili, elettrodomestici, legnami e materiali per l'edilizia;

c. Attività terziarie (DT)

- DT/1: Attività sociali, culturali, religiose, ricreative e sportive, di spettacolo e per l'istruzione, pubbliche e private;
- DT/2: Uffici, studi professionali, attrezzature socio-sanitarie e assistenziali, ambulatori medici, pubblici e privati di piccola dimensione;
- DT/3: Scuole ed attrezzature per l'istruzione privata;
- DT/4: Uffici pubblici e privati, funzioni direzionali, amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative;
- DT/5: Pubblici esercizi (ristoranti, bar, pizzerie, sale ristoro, pub, ecc.);
- DT/6: Studi d'artista, mostre ed esposizioni;
- DT/7: Centri benessere;
- DT/8: Autorimesse private;
- DT/9: Attrezzature per spettacoli all'aperto, attrezzature per lo sport e il tempo libero, fiere ed esposizioni.

d. Attività turistico-ricettive (DTR)

- DTR/1: Alberghi e pensioni;
- DTR/2: Motel, case per ferie, case religiose di ospitalità, alberghi diffusi;
- DTR/3: Bed and breakfast;

e. Attività produttive (DP)

- DP/1: Laboratori artigianali e officine, artigianato produttivo;
- DP/2: Laboratori di arti e mestieri di servizio alla persona e alla famiglia(max.150mq);

f. Attività agricole e produttive specifiche dell'agricoltura (DAG)

- DAG/1: abitazioni agricole (edifici il cui uso è riservato agli imprenditori agricoli a titolo professionale);
- DAG/2: fabbricati di servizio aziendali o interaziendali, pertinenze agricole (depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ricoveri per allevamento zootecnico);
- DAG/3: allevamenti zootecnici (compresi gli edifici di servizio, depositi, uffici);
- DAG/4: impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo (strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse e officine per macchine agricole, non appartenenti a una specifica azienda agricola);
- DAG/5: annessi ad aziende o consorzi che lavorano prodotti propri, centri aziendali di servizio per la trasformazione, lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli);
- DAG/6: immobili destinati all'agriturismo e con funzioni ricettive nel rispetto della normativa specifica.

- DAG/7: impianti produttivi agro-alimentari, depositi agro-alimentari;
- DAG/8: serre;
- DAG/9: mercati aziendali (chiusi o aperti);
 - DAG/10: macellerie agricole o aziendali;
- DAG/11: Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali, impianti ippici per sport equestri, maneggi, canili.

g. Infrastrutture e servizi (URB)

- URB/1: urbanizzazioni primarie;
- URB/2: urbanizzazioni secondarie.

Art.27 Dotazioni di parcheggi correlate agli usi

1. Negli interventi diretti di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione edilizia, negli interventi che comunque comportino un aumento del numero di unità immobiliari e nei cambi d'uso (con o senza opere) che nel passaggio dal precedente al nuovo uso comportino un aumento delle dotazioni richieste, così come definite nel presente articolo, in relazione agli usi previsti dovranno garantirsi quantità minime di parcheggi, distinguendo tra parcheggi pubblici e parcheggi di tipo pertinenziale (d'uso riservato per gli abitanti e gli utenti dei singoli edifici).
2. Le dotazioni di parcheggi pertinenziali al servizio degli edifici di cui al comma 4 si devono realizzare nell'unità edilizia o nel lotto d'intervento, o in altra area immediatamente prossima, e comunque distante non più di 100 m dall'edificio.

CAPO 3 – ATTIVITÀ EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI

Art.28 Attività edilizia libera (AEL)

1. Fatte salve le prescrizioni delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;

- c) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
- g) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità fondiaria stabilito dal PUC;
- h) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- i) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo (panche, vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, giochi, cartelloni, apparecchi di illuminazione e loro supporti) nelle aree pertinenziali degli edifici;
- l) manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto.

Art.29 Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)

1. Sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, di inizio lavori asseverata da parte dell'interessato all'amministrazione competente, gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del DPR n. 380 e ss.mm.ii., fatte salve le prescrizioni del PUC, dei PUA e del RUEC, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

In particolare sono soggetti a CILA:

- gli interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio (manutenzione straordinaria "leggera");
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali

dell'edificio (restauro "leggero" e risanamento conservativo "leggero")

- gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche che comportino la realizzazione, in edifici non sottoposti a vincoli di tutela, di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- l'attività di ricerca nel sottosuolo in aree interne al centro edificato;

- i movimenti di terra non inerenti all'attività agricola;

- la realizzazione di serre permanenti;

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale gli elaborati tecnici e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Art.30 Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

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'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

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

c) opere pubbliche del Comune deliberate dal Consiglio comunale, ovvero dalla Giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 21 dicembre 1999, n. 554.

Art.31 Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio

1. Sono legittimati a richiedere titolo edilizio:

a) il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);

b) il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari;

c) l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;

- d) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- e) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- f) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- g) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti espressamente indicati nei relativi contratti;
- h) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- i) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato;
- j) il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali;
- l) la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità giudiziaria.

Art.32 Titoli abilitativi

1. Tutti gli interventi di trasformazione fisica o funzionale del territorio e degli immobili non elencati negli articoli precedenti del presente Capo sono soggetti a titolo abilitativo. I titoli abilitativi sono: la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e il Permesso di costruire (PdC).
2. La Segnalazione certificata di inizio attività è una dichiarazione dell'avente titolo corredata delle certificazioni e delle attestazioni richieste per l'intervento edilizio. Ha valenza di provvedimento amministrativo ed è accompagnata da elaborati tecnici e da dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
3. Il Permesso di costruire è rilasciato dall'Amministrazione comunale, previo esame della documentazione necessaria per il suo ottenimento, a chi abbia titolo per richiederlo e, una volta riconosciuto, è irrevocabile.
4. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti o adottati.
5. Il titolo abilitativo è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Il trasferimento, ossia il cambio di intestazione, avviene tramite presentazione di comunicazione resa ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990, contenente dichiarazione relativa all'acquisizione del titolo a intervenire sull'immobile o porzione di esso.

6. Il titolo abilitativo non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

7. I titoli abilitativi sono onerosi.

8. Ai fini del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi, l'Amministrazione è tenuta ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

Art.33 Caratteristiche del permesso di costruire

1. La richiesta per il rilascio del permesso di costruire è sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi ne abbia titolo per richiederlo.

2. Il Permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso.

3. L'istanza per il trasferimento del Permesso di costruire ad altro titolare deve essere presentata all'ufficio competente contestualmente alla presentazione dei documenti comprovanti il titolo per ottenerlo. Il trasferimento non modifica i termini di validità e di decadenza del permesso di costruire trasferito.

4. L'eventuale trasferimento dell'area non coperta deve indicare che l'area stessa è vincolata al rapporto edificabile consentito e non può più essere computata per altre costruzioni.

5. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

6. Per tutto quanto non disposto dal presente articolo valgono le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Art.34 Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, del RUEC e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto

all'Amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo di cui al precedente comma, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

5. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

Art.35 Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. I lavori di cui al permesso di costruire devono essere iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo.

2. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tale termine, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

3. I termini di inizio ed ultimazione dei lavori possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del concessionario o per riconosciute eccezionali dimensioni dell'opera, per particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, oppure quando riguardino opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

4. Nel caso in cui non siano stati rispettati i termini di cui ai commi precedenti, il concessionario deve presentare nuova istanza di permesso di costruire per le opere ancora da eseguire salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

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

Art.36 Permesso di costruire in deroga

1. 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 Dlgs 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2 Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della preesistente superficie coperta, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del DL 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e ss.mm.ii. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. 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 del PUC e dei PUA, nonché, nei casi di cui al comma 2, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DI 2 aprile 1968, n. 1444.

Art.37 Varianti

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso, che non modificano la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire (si considerano elementi prescrittivi del Permesso di Costruire tutti quelli riportati nei grafici e relativi alle finiture esterne, anche se non esplicitamente citati nel provvedimento di Permesso di costruire). Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

2. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

3. Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuovo Permesso di Costruire, da richiedere con le modalità previste per il rilascio di Permesso di costruire ed allegando la documentazione prescritta nel presente Regolamento.

Le istanze di variante devono essere conformi a quanto indicato nel presente Regolamento nonché alla normativa in materia urbanistico-edilizia in vigore al momento della presentazione; in particolare i grafici debbono essere redatti nella stessa sequenza, orientamento e nella stessa scala di quelli allegati al progetto approvato.

4. Il Permesso di Costruire in variante può prevedere una proroga dei termini di ultimazione dei lavori qualora la complessità delle nuove soluzioni, o i tempi di istruttoria, esame e rilascio si prolunghino, per cause indipendenti dalla volontà del richiedente, per oltre 75 giorni dalla presentazione dell'istanza; negli altri casi restano invariati i termini per l'ultimazione dei lavori, nonché le scadenze per la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).

5. Le varianti a permessi di costruire comportanti modifica della sagoma, negli ambiti del centro storico individuati con delibera del Consiglio comunale, o in via transitoria, in tutto il centro storico, fino all'assunzione di tale delibera sono soggetti a Permesso di costruire.

6. Le varianti al Permesso di costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività incidono sul calcolo del contributo e ne determinano l'adeguamento.

7. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di costruire in variante, ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività in variante.

Art.38 Interventi di demolizione

1. Gli interventi di demolizione sono oggetto di Permesso di Costruire o di specifico titolo abilitativo edilizio secondo quanto previsto dalle leggi vigenti e non devono compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

2. Non è consentita la demolizione di immobili per la realizzazione di nuovi fabbricati, salvo quando:

a. la demolizione sia necessaria per accertate deficienze statiche o igieniche;

b. si inserisca nella ricostruzione o riordino di edifici industriali o artigianali;

c. si tratti di costruzioni inutilizzate ed in contrasto con i vincoli di destinazione del PUC vigente.

3. Di tali circostanze deve essere fatta completa, specifica e comprovata menzione in apposita relazione-dichiarazione sottoscritta dal proprietario e dal direttore dei lavori, contestualmente alla presentazione della istanza di demolizione.

4. L'assenza di tale relazione-dichiarazione, da redigere nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, non consente la sua autorizzazione che, ove attuata e, nell'impossibilità di verificare successivamente le condizioni che consentissero la demolizione, rendono l'intervento soggetto alle sanzioni penali ed amministrative previste per l'esecuzione di opere in assenza di Permesso di Costruire.

5. La demolizione è, altresì, subordinata a:

- chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;
- impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
- protezione e conservazione del patrimonio arboreo ed in genere naturale e storico-culturale.

6. Di tali impegni deve essere fatta specifica menzione nell'apposita dichiarazione-relazione, sottoscritta dal proprietario e dal direttore dei lavori; nella stessa dichiarazione-relazione deve essere indicata la destinazione dei materiali di risulta, nonché attestata l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento.

7. In ogni caso, una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.

8. La demolizione non può essere effettuata per gli immobili dichiarati di interesse pubblico ai termini delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico e ambientale, né per gli immobili compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. o costituenti parti di organismi edilizi od urbani che rappresentino insieme con caratteristiche tipiche ed unitarie o con particolari elementi tipo-morfologici.

9. La demolizione deve essere eseguita e documentata prima del rilascio del nuovo Permesso di Costruire, di cui costituisca presupposto essenziale.

CAPO IV – PROCEDURE AMMINISTRATIVE

Art.39 Autorizzazioni preliminari alla Segnalazione certificata di inizio attività e alla Comunicazione dell'inizio dei lavori

1. Nei casi in cui si applica la disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della Scia, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla Segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3, del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.,

si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.

2. In caso di presentazione contestuale della Scia e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla Comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 6-bis, del DPR 380/2001 e ss.mm.ii qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

4. Non è applicabile la Segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma, per gli immobili ricadenti all'interno degli ambiti equivalenti alle zone omogenee A) di cui al DI 2 aprile 1968, n. 1444.

Art.40 Segnalazione certificata di inizio attività

1. A tutti gli effetti di legge la Segnalazione certificata di inizio attività deve essere documentata e seguire le procedure di esecuzione delle opere edilizie come definite dal presente Regolamento e dalle norme e leggi vigenti.

2. Le opere oggetto di Segnalazione certificata di inizio attività devono essere sempre dirette da tecnico abilitato, da nominare contestualmente alla Segnalazione certificata di inizio attività, che ne rimane responsabile anche durante l'esecuzione.

Art.41 Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del Permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati e/o adottati, al RUEC, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Qualora sia necessario acquisire

ulteriori atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni diverse, si procede ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

4. 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 cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

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

6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al medesimo comma, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli artt. 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal RUEC.

7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli artt. 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

9. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi eseguibili con Scia ma per i quali sia stato richiesto il PdC è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della

domanda.

Art.42 Nuova istanza di Permesso di Costruire

1. Nel caso di decadenza del Permesso di Costruire il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere un nuovo Permesso, che viene qualificato come nuovo provvedimento, e come tale soggetto a tutte le disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio con versamento, se dovuto, del contributo di concessione per le opere non ultimate.
2. Qualora non siano sopravvenute, dalla data di rilascio del Permesso di Costruire, nuove disposizioni di legge o degli strumenti generali od attuativi comunali che limitino o modifichino le originali caratteristiche regolamentari ed urbanistiche del progetto, e sempre che non vi siano modifiche al progetto iniziale, il nuovo Permesso di Costruire è rilasciato d'ufficio sulla base di certificazione del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento che attesti la permanenza delle norme e delle leggi che costituiscono presupposto per la conformità del titolo abilitativo edilizio. Di tale certificazione è fatta menzione nel nuovo Permesso di Costruire.
3. Il nuovo Permesso di Costruire concerne esclusivamente le opere non realizzate entro il termine di validità del precedente Permesso.

Art.43 Verifica della conformità dei progetti

1. Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento verifica che la documentazione e gli elaborati presentati siano tutti quelli indicati come necessari dal presente Regolamento e siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dagli ordinamenti professionali.
2. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento esamina nel merito, in ordine cronologico di presentazione, la documentazione e gli elaborati progettuali relativi a calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazioni d'opera.
3. Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento compila una relazione istruttoria scritta, nella quale dà atto:
 - a. delle disposizioni del PUC o di eventuali piani attuativi PUA;
 - b. della presenza di vincoli storici, ambientali, di rispetto o di altro tipo;
 - c. della classificazione oggettiva dell'intervento in rapporto alle definizioni di cui al presente RUEC;
 - d. dell'acquisizione di tutti i pareri obbligatori e di eventuali pareri facoltativi.

Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento determina la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e conclude esprimendosi sul progetto con l'attestazione della sua conformità:

- a. al presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;

- b. allo strumento urbanistico vigente (generale e/o attuativo);
- c. alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Art.44 Agibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.
2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1 anche con cambio di destinazione d'uso.
3. La mancata presentazione della segnalazione comporta l'applicazione della prevista sanzione amministrativa pecuniaria.
4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:
 - a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
 - a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
 - b) certificato di collaudo statico ovvero dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
 - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
 - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
 - e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli

edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Sulle segnalazioni certificate di agibilità il comune svolge un controllo a campione con cadenza almeno annuale, nella percentuale minima del 20 per cento delle pratiche presentate da individuare mediante preventivo sorteggio. Il responsabile dello SUE, entro dieci giorni lavorativi dall'effettuazione del sorteggio della pratica da sottoporre a controllo, ne dà comunicazione all'interessato. Entro i successivi trenta giorni il responsabile dello SUE comunica all'interessato l'esito del controllo. In caso di esito negativo dei controlli, ove il responsabile dello SUE rilevi la carenza dei requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e di barriere architettoniche, ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata alla normativa vigente, ferma restando l'applicazione delle sanzioni per le opere realizzate in difformità dalla SCIA o dal Permesso di costruire o con variazioni essenziali. La mancata sottoposizione a controllo delle segnalazioni certificate di agibilità presentate non preclude l'esercizio dei poteri di vigilanza comunale, di cui agli artt. 27 e seguenti del D.P.R. 380/01, nonché l'assunzione di determinazioni in via di autotutela di cui agli articoli 21 quinquies e 21 nonies della legge 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni.

8. In caso di inerzia dell'interessato il Comune può riconoscere l'agibilità dell'immobile solo in presenza di un certificato di collaudo in cui il direttore dei lavori la attesti sotto la propria responsabilità. Per gli edifici realizzati da molti anni e per i quali non sia stata richiesta la necessaria abitabilità/agibilità il Comune può riconoscere la relativa utilizzabilità previo parere dei Vigili del Fuoco.

Art.45 Dichiarazione di inagibilità

1. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Art.46 Lavori di sicurezza

1. Le opere necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità possono essere iniziate senza il preventivo rilascio del Permesso di costruire o prima dei termini previsti per la SCIA, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo e del tecnico abilitato incaricato, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

2. I lavori strettamente necessari, di cui al comma 1, possono consistere in:

- opere di puntellamento provvisorio;
- spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e tubazioni in genere, rimozioni di cornicioni, ornie e davanzali, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli ecc., scomposizione del manto di tegole delle coperture di tetti;
- demolizione di murature, di solai interni o di copertura, di sporti e di parti limitate di fabbricati.

3. È fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo nel caso che il pericolo sia stato rimosso e solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso in cui le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività. Alla documentazione vanno allegati gli eventuali verbali di sopralluogo del Servizio o dell'UTC o del Comando della Polizia Locale.

4. Nel caso si tratti d'immobili vincolati ai sensi del D. L.vo n.42/2004 e in quello di opere che ricadano negli ambiti di interesse storico-culturale individuati dal PUC tali lavori possono essere eseguiti non prima delle 24 ore dalla comunicazione suddetta. In tali casi, infatti, la comunicazione deve anticipare e non seguire l'inizio dei lavori. Il proprietario e/o avente titolo di immobili vincolati deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

Art.47 Lavori di interesse pubblico

1. Con ordinanza del responsabile del servizio possono essere eseguite, senza alcun atto amministrativo preventivo, lavori d'interesse pubblico del seguente tipo:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il miglioramento della qualità urbana;
- ripristino dello stato dei luoghi illegittimamente modificato.

2. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile del servizio assegna nella medesima ordinanza un tempo congruo per l'esecuzione dei lavori.

3. Scaduto il termine assegnato e decorrente dalla data di notifica, il dirigente può intervenire, di ufficio e a spese dell'intimato, salvo le responsabilità penali dovute al mancato intervento.

4. Avverso all'ordinanza di cui al comma 1, l'intimato può ricorrere entro il termine assegnato dimostrando l'insussistenza dell'urgenza o dell'interesse pubblico.

CAPO 5 – MODULISTICA UNIFICATA EDILIZIA, ELABORATI E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

Art.48 Modulistica unificata edilizia

1. Per la presentazione dell'istanza del Permesso di Costruire, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) dovranno essere utilizzati i modelli unificati prelevabili dal sito web del Comune.
2. Alle istanze dovranno essere allegare la documentazione inerente alla tipologia di opere indicata nei modelli di cui al comma 1, dettagliata relazione tecnica asseverata, a firma del progettista incaricato, recante l'indicazione delle opere da realizzare, delle principali soluzioni tecniche da adottare e della conformità degli interventi da eseguire rispetto alla normativa edilizia ed urbanistica ed alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, e gli elaborati tecnici elencati nei successivi articoli del presente CAPO, nonché i bollettini di versamento eventualmente necessari.
3. Le istanze dovranno essere inoltrate, telematicamente, al SUE/ SUAP del Comune.

Art.49 Elaborati e documentazioni da allegare all'istanza di Permesso di costruire

1. L'istanza di permesso di costruire deve essere corredata dalla documentazione attinente alla tipologia di opera tra quelle indicate nel modello unificato e dagli elaborati grafici/tecnici elencati nei successivi commi e distinti in rapporto alla tipologia di intervento oggetto dell'istanza. Per le tipologie di intervento non presenti nell'elenco si procede per analogia.

2. Interventi di nuova costruzione

Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi comprendenti:

- a) copia del rilievo aerofotogrammetrico ufficiale ed estratto di mappa catastale con l'esatta indicazione dell'area interessata dall'intervento e del suo contesto; in caso di ampliamenti anche l'estratto di mappa catastale relativo all'edificio esistente;
- b) copia dello stralcio della tavola del PUC e della tavola di PUA e/o PDR, qualora esista, con l'esatta indicazione dell'area interessata dall'intervento;
- c) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, con indicazione specifica dell'immobile oggetto di intervento, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di esso con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- d) planimetrie generali orientate in scala 1:2000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti;
- e) planimetrie in scala 1:200 corredate delle argomentazioni e dei calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni di legge (tra le quali i distacchi del fabbricato in

progetto dalla sede stradale, dai confini e dagli edifici circostanti; gli spazi per parcheggio di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 e ss.mm.ii.), del PUC e dei regolamenti;

- f) progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni trasversali e longitudinali e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti;
- g) pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
 - l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
 - il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;
 - gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
- h) rappresentazione dei manufatti e/o degli impianti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche ;
- i) indicazione degli spazi per i contenitori dei rifiuti urbani;
- j) particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;
- k) progetto degli impianti;
- l) schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge;
- m) completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze, con opportune didascalie, e pianta con coni visivi;
- n) progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti, con indicazione delle quote esistenti e di progetto, delle aree permeabili, della tipologia di vegetazione esistente e da impiantare;
- o) simulazione fotorealistica della trasformazione estesa a comprendere un adeguato intorno dell'area oggetto di intervento;
- p) documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;
- q) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

Per la realizzazione negli ambiti agricoli di residenze rurali e/o di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, così come prescritto dal presente RUEC e dalle NTA del PUC, il progetto

deve essere accompagnato da un piano aziendale di sviluppo asseverato da un agronomo iscritto all'Albo che ne documenti la necessità.

3. Interventi di ristrutturazione edilizia “pesante”

- a) copia del rilievo aerofotogrammetrico (stralcio aerofotogrammetrico) ufficiale ed estratto di mappa catastale con l'esatta indicazione dell'area con l'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto, nonché l'estratto di mappa catastale relativo all'edificio esistente;
- b) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- c) rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni longitudinali e trasversali (in scala 1:100) integralmente quotati e con le destinazioni d'uso, relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
- d) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto della costruzione e delle aree scoperte di pertinenza, con opportune didascalie, fascicolata e timbrata;
- e) progetto di ristrutturazione (pianche, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le parti esistenti, strutturali e non, da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- f) schemi degli impianti tecnologici;
- g) documentazione sulla compatibilità architettonico-tipologica con gli eventuali valori storico-culturali del manufatto;
- h) simulazione fotorealistica nel caso di interventi di trasformazione esterna dei fabbricati e/o di modifica delle aree scoperte estesa a comprendere un adeguato intorno dell'area oggetto di intervento;
- i) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

4. Interventi di sostituzione fedele

Oltre a quanto previsto al comma 3 del presente articolo:

- a) documentazione cartografica, fotografica e catastale che attesti le preesistenti caratteristiche del fabbricato demolito o crollato (consistenza, caratteri architettonici etc.);
- b) simulazione fotorealistica dei fabbricati da realizzare e delle aree scoperte di pertinenza estesa a comprendere un adeguato intorno dell'area oggetto di intervento.

5. Interventi di demolizione

- a) copia del rilievo aerofotogrammetrico ufficiale (stralcio aerofotogrammetrico) ed estratto di mappa catastale con l'esatta indicazione dell'area con l'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto, nonché l'estratto di mappa catastale relativo all'edificio esistente;
- b) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di esso con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
- c) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni longitudinali e trasversali (in scala 1:100) del manufatto da demolire
- d) documentazione fotografica del manufatto da demolire e del suo contesto, con opportune didascalie, fascicolata e timbrata;
- e) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
- f) relazione circa le modalità tecniche della demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta;
- g) indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda per interventi sull'area risultante, ovvero – in alternativa – planimetria in scala 1:100 e dettagli in scala adeguata illustranti le soluzioni progettuali della sistemazione dell'area dopo la demolizione.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione, sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi; costituiscono, di norma, oggetto della medesima richiesta e del medesimo titolo abilitativo, fatti salvi casi particolari, adeguatamente motivati, da valutarsi a giudizio dell'Amministrazione comunale.

6. Mutamento di destinazione d'uso avente rilevanza urbanistica

1. La domanda per la variazione della destinazione d'uso, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge e di regolamenti, in particolare con le destinazioni ammesse nella specifica zona del PUC. In particolare:

- a) estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico con individuazione del fabbricato oggetto di intervento;

- b) planimetria di rilievo dell'unità o delle unità immobiliari di cui è previsto il mutamento di destinazione d'uso con calcoli analitici delle superfici lorde di pavimento di ciascuna unità immobiliare;
- c) planimetria di progetto dell'unità o delle unità immobiliari con indicazione delle nuove destinazioni;
- d) relazione descrittiva in ordine al mutamento di destinazione riportante i riferimenti alla disciplina urbanistica applicabile al fabbricato e verifica dell'ammissibilità delle nuove destinazioni d'uso per tipologia e dimensione, secondo quanto previsto dalla strumentazione urbanistica.

2. Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso effettuati con opere edilizie, si applica la disciplina del presente regolamento relativa al tipo di intervento edilizio con il quale viene attuato il mutamento di destinazione. In particolare, la relativa domanda deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati previsti per il tipo di intervento edilizio da eseguire, nonché da quanto necessario per accertare la conformità alle disposizioni che disciplinano il nuovo uso sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, nonché del prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, ove dovuti.

Art.50 Elaborati e documentazioni da allegare all'istanza di Segnalazione certificata di inizio attività

- 1. La Segnalazione certificata di inizio attività deve essere corredata dalla documentazione attinente alla tipologia di opere tra quelle indicate nel modello unificato e dagli elaborati grafici/tecnici elencati nei successivi commi e distinti in rapporto alla tipologia di intervento oggetto dell'istanza. Per le tipologie di intervento non presenti nell'elenco si procede per analogia.
- 2. Restauro e risanamento conservativo (pesante) che non comportino modifiche di destinazione d'uso

Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi comprendenti:

- h) copia del rilievo aerofotogrammetrico (stralcio aerofotogrammetrico) ufficiale ed estratto di mappa catastale con l'esatta indicazione dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto nonché l'estratto di mappa catastale relativo all'edificio esistente;
- a) copia dello stralcio della tavola del PUC e della tavola di PUA e/o PDR, qualora esista, con l'esatta indicazione dell'area interessata dall'intervento;
- b) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale;
- c) esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni

ed eventualmente interni, sezioni longitudinali e trasversali (in scala 1:50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi etc.);

- d) ampio repertorio documentario di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici (in scala adeguata);
- e) relazione ed elaborati grafici descrittivi relativi all'analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture e analisi del degrado;
- f) rilievo delle aree di pertinenza scoperte con indicazione degli elementi che le caratterizzano;
- g) analisi storico-architettonica relativa all'intero edificio con eventuale documentazione relativa, se disponibile, quale: planimetrie, fotografie, stampe;
- h) documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto, con opportune didascalie, fascicolata e timbrata;
- i) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con eventuali note storico-critiche estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;
- j) progetto di restauro con piante, alzati e sezioni trasversali e longitudinali (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore) dell'edificio e delle aree pertinenziali scoperte se interessate da modifiche, corredati da ampia descrizione dei materiali e dei colori da impiegare;
- k) schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
- l) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

3. Interventi di ristrutturazione edilizia “semplice” o “leggera”

- a) copia del rilievo aerofotogrammetrico ufficiale ed estratto di mappa catastale con l'esatta indicazione dell'area con l'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto, nonché l'estratto di mappa catastale relativo all'edificio esistente;
- b) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- c) rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni longitudinali e trasversali (in scala 1:100) integralmente quotati e con le destinazioni d'uso, relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;

- d) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto della costruzione e delle aree scoperte di pertinenza, con opportune didascalie, fascicolata e timbrata;
- e) progetto di ristrutturazione (piante, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le parti esistenti, strutturali e non, da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- f) schemi degli impianti tecnologici;
- g) documentazione sulla compatibilità architettonico-tipologica con gli eventuali valori storico-culturali del manufatto;
- h) simulazione fotorealistica nel caso di interventi di trasformazione esterna dei fabbricati e/o di modifica delle aree scoperte estesa a comprendere un adeguato intorno dell'area oggetto di intervento;
- i) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

4. Interventi privati "diversi o per opere minori"

- a) una o più planimetrie generali in scala 1:1000 o 1:500 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
- b) progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
- c) documentazione fotografica a colori, con opportune didascalie, fascicolata e timbrata;
- d) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

5. Interventi di variazione della destinazione d'uso che non hanno rilevanza urbanistica

La domanda per la variazione della destinazione d'uso, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge e di regolamenti, in particolare con le destinazioni ammesse nella specifica zona del PUC.

Alla domanda debbono essere allegati i seguenti elaborati tecnici:

- a) estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico con individuazione del fabbricato oggetto di intervento;
- b) planimetria di rilievo dell'unità o delle unità immobiliari di cui è previsto il mutamento di destinazione d'uso con calcoli analitici delle superfici lorde di pavimento di ciascuna unità immobiliare;

c) planimetria di progetto dell'unità o delle unità immobiliari con indicazione delle nuove destinazioni;

d) relazione descrittiva in ordine al mutamento di destinazione riportante i riferimenti alla disciplina urbanistica applicabile al fabbricato e verifica dell'ammissibilità delle nuove destinazioni d'uso per tipologia e dimensione, secondo quanto previsto dalla strumentazione urbanistica.

Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso effettuati con opere edilizie, si applica la disciplina del presente regolamento relativa al tipo di intervento edilizio con il quale viene attuato il mutamento di destinazione.

Nel caso di mutamenti della destinazione d'uso con opere edilizie la domanda deve essere corredata anche dai documenti e dagli elaborati previsti per il tipo di intervento edilizio da eseguire (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ecc.), nonché da quanto necessario per accertare la conformità alle disposizioni che disciplinano il nuovo uso sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza, nonché del prospetto dimostrativo del calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, ove dovuti.

Art.51 Elaborati e documentazioni da allegare alla Comunicazione di inizio lavori asseverata

1. La Comunicazione di inizio lavori asseverata deve essere corredata dalla documentazione pertinente alla tipologia di opere tra quelle indicate nel modello unificato e dagli elaborati grafici/tecnici elencati nei successivi commi e distinti in rapporto alla tipologia di intervento oggetto dell'istanza. Per le tipologie di intervento non presenti nell'elenco si procede per analogia.

1. In particolare occorrono i seguenti elaborati:

- a) copia del rilievo aerofotogrammetrico ufficiale ed estratto di mappa catastale con l'esatta indicazione dell'area con l'edificio interessato dall'intervento e del suo contesto, nonché l'estratto di mappa catastale relativo all'edificio esistente;
- b) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- c) rilievo dello stato di fatto della costruzione, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni longitudinali e trasversali (in scala 1:100) quotati e con le destinazioni d'uso, relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
- d) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto della costruzione e delle aree scoperte di pertinenza, con opportune didascalie, fascicolata e timbrata;

- e) progetto dell'intervento (piante, alzati, sezioni in scala 1:100), con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
- f) schemi degli impianti tecnologici;
- g) documentazione sulla compatibilità architettonico-tipologica con gli eventuali valori storico-culturali del manufatto;
- h) simulazione fotorealistica nel caso di interventi di trasformazione esterna dei fabbricati e/o di modifica delle aree scoperte estesa a comprendere un adeguato intorno dell'area oggetto di intervento;
- i) ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

TITOLO IV – REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE

CAPO 1 – REQUISITI DI DISTANZA

Art.52 Calcolo delle distanze

1. La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia ecc.) s'intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma planivolumetrica dell'edificio con tale riferimento.
2. Nel caso di elementi in aggetto dell'edificio (balconi, pensiline o simili) la distanza s'intende misurata in ragione del segmento minimo congiungente tali elementi con il riferimento assunto. Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento assunto.

Art.53 Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica

1. La distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di m 5,00.
2. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a m 0,00 se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti o se preesiste edificio con parete cieca in confine.

Art.54 Distanze minime tra edifici

1. In caso di ricostruzione totale o parziale di fabbricati esistenti posti tra loro a distanza inferiore a quella pari all'altezza del più elevato degli edifici o al limite assoluto di m 10, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
2. Per le nuove costruzioni è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) in caso di prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata, sia pari all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di m 10.
3. Tra le pareti non finestrate – e tra parti non finestrate di pareti che si fronteggino per una larghezza e per un'altezza non superiore a ml 3,00 – è consentita una distanza minima di m 8,00.
4. Le distanze dai confini o dai fabbricati si misurano dal limite esterno della facciata o da quello dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a m 1,20 dal muro dell'edificio.

Art.55 Distanze da infrastrutture (fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)

1. Per l'applicazione delle norme inerenti alle fasce di rispetto si rinvia - oltre che alle Norme

tecniche di attuazione del PUC e/o ad eventuali specificazioni contenute in altri articoli del presente Regolamento – alla legislazione nazionale vigente, che di seguito si richiama. Si rinvia anche alla legislazione e regolamentazione regionale corrispondente.

2. B.2.1 RISPETTI (STRADALE, FERROVIARIO, CIMITERIALE, DEGLI ACQUEDOTTI E IMPIANTI DI DEPURAZIONE, DEGLI ELETTRODOTTI, DEI GASDOTTI, DEL DEMANIO MARITTIMO)

B2.1. Fasce di rispetto stradali:

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18.

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28.

DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967).

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.

B.2.2. Fasce di rispetto ferroviarie:

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60.

B.2.3. Rispetto cimiteriale

REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166.

DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57.

B.2.4. Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f).

B.2.5. Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163.

B.2.6. Fascia di rispetto dei depuratori

DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4.

B.2.7. Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti).

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente).

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz).

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti).

DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici).

B.2.8. Fascia di rispetto dei metanodotti

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei

DD.M. Svil. Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M. Svil. Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M. Svil. Econ. del 16/04/2008).

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8).

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8).

B.2.9 Fascia di rispetto del demanio marittimo

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55.

B.3. Accessi stradali

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22.

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46.

DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

CAPO 2 – DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO-CULTURALE E TERRITORIALE

Art.56 Vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale

1. Per l'applicazione delle norme inerenti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico-culturale e territoriale si rinvia - oltre che alle Norme tecniche di attuazione del PUC e/o ad eventuali specificazioni contenute in altri articoli del presente Regolamento – alla legislazione nazionale vigente, che di seguito si richiama. Si rinvia anche alla legislazione e regolamentazione regionale corrispondente.

VINCOLI E TUTELE

C.1. Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico).

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I.

C.2. Beni paesaggistici

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III.

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio).

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio).

DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008).

C.3. Vincolo idrogeologico

REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani).

REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani).

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5.

C.4. Vincolo idraulico

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115.

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98.

REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze).

DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali).

C.5. Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda.

CAPO 3 – DISCIPLINE SETTORIALI

Art.57 Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia

1. Per l'applicazione delle norme inerenti alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia si rinvia - oltre che alle Norme tecniche di attuazione del PUC e/o ad eventuali specificazioni contenute in altri articoli del presente Regolamento – alla legislazione nazionale vigente, che di seguito si richiama. Si rinvia anche alla legislazione e regolamentazione regionale corrispondente.

2. **NORMATIVA TECNICA**

D1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1966, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione).

REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n.1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344.

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n.81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63 e 65, Allegato IV e Allegato XIII.

D2 Sicurezza statica e normativa antisismica

ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n.3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (Criteri per

l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone) Allegato A (classificazione sismica dei comuni italiani) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n.1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica").

DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni).

CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008).

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985.

D3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76).

D4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III.

LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24.

LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo.

DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento

recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici).

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili).

D5 Sicurezza degli impianti

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici).

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio).

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili).

D6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n.122).

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n.151).

DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n.229).

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione).

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro).

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola

tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie).

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi).

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n.216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n.14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi).

D7 Demolizione o rimozione dell'amianto

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n.81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256.

DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n.257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro).

D8 Contenimento del consumo energetico degli edifici

DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n.192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia).

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4,

comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL).

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192).

D9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno).

LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore).

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici).

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n.78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4.

D10 Produzione di materiali da scavo

DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n.69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n.98, in particolare articoli art. 41 e 41-bis.

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n.152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n.161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo).

D11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento).

D12 Prevenzione inquinamento luminoso

LEGGE REGIONALE 29 settembre 2003, n.19 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico).

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I – DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

CAPO 1 – COMPONENTE STRUTTURALE E COMPONENTE OPERATIVA DEL PUC

Art.58 “Piano strutturale” e “piano operativo”

1. Ai sensi della L.R. n.16/2004 e del relativo regolamento di attuazione n. 5/2011, il PUC si articola nella componente strutturale-strategica (“piano strutturale”) con validità a tempo indeterminato e nella componente programmatico-operativa (“piano operativo”) con validità a termine.
2. La componente strutturale del PUC (“piano strutturale”) individua e delimita gli ambiti territoriali da assoggettare a disciplina di tutela, manutenzione, riqualificazione e valorizzazione compatibile in ragione della presenza di pericolosità idrogeologica e/o sismica, di valori di naturalità e biodiversità, di interesse storico-culturale, di pregio paesaggistico, di valore ambientale e produttivo agricolo. Tali ambiti vengono disciplinati dalle NTA del “piano strutturale”, che ne escludono la trasformabilità insediativo-infrastrutturale e vi definiscono le utilizzazioni e gli interventi ammissibili, realizzabili sempre in regime diretto mediante Scia o Permesso di costruire. Il “piano strutturale” definisce altresì i criteri per la stima dei fabbisogni decennali (di abitazioni, sedi produttive, spazi pubblici e attrezzature pubbliche etc.) e per la selezione ed il dimensionamento degli interventi trasformativi negli altri ambiti territoriali in sede di “piano operativo”.
3. La componente programmatico-operativa del PUC (“piano operativo”), in coerenza con le disposizioni del “piano strutturale”, definisce gli interventi da attuare nel quinquennio di validità (in tal senso contenendo anche l’Atto di Programmazione degli Interventi di cui alla LRC 16/2004) ove necessario previa formazione di piani urbanistici attuativi (PUA), per ciascuno dei quali definisce normativamente contenuti, parametri, standard e modalità attuativo-gestionali.
4. La validità del “piano operativo” è di cinque anni. Alla scadenza del quinquennio dalla sua entrata in vigore il “piano operativo” perde efficacia e va sostituito con un nuovo “piano operativo” la cui formazione è disciplinata dalla legge regionale 16/2004 e s.m.i. e dal Regolamento regionale 5/2011.

CAPO 2 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Art.59 Definizione del PUA

1. I Piani urbanistici attuativi (PUA), ai sensi della Legge regionale n.16/2004, sono gli strumenti attraverso i quali si dà attuazione agli interventi di trasformazione previsti dalla componente programmatico-operativa del PUC.

2. I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- piani particolareggiati (PP) e piani di lottizzazione (PL) di cui alla legge 17 agosto 1942, n.1150 e ss.mm.ii., articoli 13 e 28;
- piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
- piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
- programmi integrati di intervento (PIRU) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
- piani di recupero (PdR) di cui alla legge 5 agosto 1978, n.457;
- programmi di recupero urbano (PRU) di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n.493;
- programmi urbani complessi (programma di riqualificazione insediativa, contratto di quartiere o programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio, in sigla PRUSST).

Art.60 Contenuto dei PUA

1. Il PUA deve essere elaborato nel rispetto degli indici e delle destinazioni funzionali fissati dal “piano operativo” del PUC per la relativa area di trasformazione urbanistica; esso, da predisporre nelle opportune scale di rappresentazione, è composto dagli elaborati prescritti dalle normative nazionali e regionali per i piani attuativi nonché dagli ulteriori elaborati eventualmente prescritti dalla norme di attuazione del PUC; è corredato dagli studi previsti per legge, tra cui le indagini geologiche-tecniche e geognostiche e la relazione in materia di rumorosità ambientale in coerenza con le “Linee guida regionali” (D.G.R.C n.2436/2003).

2. I piani attuativi possono:

- precisare il perimetro degli ambiti di intervento individuati nel “piano operativo”, adeguandolo alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- precisare i tracciati viari;
- modificare il perimetro degli ambiti di intervento in conseguenza di esigenze sopravvenute relative a ritrovamenti archeologici, modifica o imposizione di vincoli, problemi geologici;
- articolare l'ambito di intervento in più unità minime, in relazione alla programmazione

temporale degli interventi;

- modificare sulla base di idonee motivazioni tecniche, all'interno di ciascun sub-ambito, la localizzazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e nel rispetto dei contenuti essenziali della impostazione progettuale del "piano operativo".

3. L'adozione delle modifiche di cui al comma 2 deve essere motivata dal Comune al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

4. Prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi previsti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia, senza mutamenti dell'uso né del numero delle unità immobiliari;

- trasformazioni e piccoli impianti inerenti alle infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;

- cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie e nell'ambito delle destinazioni ammesse.

Art.61 Procedimento di formazione dei PUA

1. I PUA, ai sensi della Legge regionale n.16/2004 e del Regolamento regionale di attuazione n.5/2011, sono redatti, in ordine prioritario:

a) dal Comune;

b) dalle società di trasformazione urbana;

c) dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei PUA da parte del Comune, questi non vi provveda nei termini definiti dalla componente operativa del PUC, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'Amministrazione comunale. La proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il 51% (cinquantuno per cento) del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposizione locale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile, lo stesso è determinato dall'Ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe;

d) dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei PUA a proprie cura e spese, non presentino le relative proposte nei termini previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta inoltre a cura del Comune la redazione

dei PUA se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

2. Il PUA è adottato dalla giunta comunale, previa verifica della compatibilità con il PUC e con i piani di settore comunali, ed è pubblicato nel BURC e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio per trenta giorni.

3. Il PUA è trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni che debbono pervenire entro 30 giorni dalla trasmissione completa della documentazione del piano. Il Comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

4. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato.

5. Con delibera di giunta il Comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il PUA.

6. Il piano approvato è immediatamente trasmesso per la pubblicazione nel BURC e pubblicato sul sito web del Comune; esso entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul BURC.

7. Se il PUA comporta la modifica delle priorità eventualmente definite nel "piano operativo" del PUC, il Piano adottato è rimesso al consiglio comunale per l'approvazione.

Art.62 Convenzioni dei PUA

1. Le convenzioni stipulate tra enti pubblici e soggetti privati per l'attuazione di interventi trasformativi insediativo-infrastrutturali devono prevedere:

- a) le prestazioni oggetto delle convenzioni;
- b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
- c) le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
- d) gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

CAPO 3 – COMPARTO EDIFICATORIO

Art.63 Definizione del comparto edificatorio

1. Ai sensi della Legge regionale n.16/2004, le trasformazioni previste dal PUC e dai PUA possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dallo stesso PUC e/o dai PUA.

2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal PUC o dai PUA, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento e le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie

attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature pubbliche e aree verdi.

3. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati di superficie utile lorda o in metri cubi di volumetria edilizia e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposizione locale sugli immobili, per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.

4. Successivamente alla data di approvazione del PUC, il Comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del Comune stesso o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.

5. Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile, lo stesso è determinato dall'Ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

6. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il PUA definisce le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, delle attrezzature pubbliche e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art.64 Attuazione dei comparti edificatori

1. Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso riuniti in consorzio, dal Comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana.

2. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al Comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche e di interesse pubblico così come localizzate dal Comune attraverso il PUC o il PUA.

3. I detentori di una quantità corrispondente al 51% delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del

controvalore determinato dall'Ufficio di cui all'articolo 68, o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.

4. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quantità superiore al 49% delle quote edificatorie complessive, il Comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili con le modalità di cui al comma 5.

5. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, previste dai commi 3 e 4, avvengono mediante procedure di esproprio.

6. L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza.

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I –DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP e organismi consultivi

Art.65 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Costituiscono trasformazioni urbanistiche ed edilizie l'insieme delle modifiche apportate al territorio mediante gli interventi descritti al precedente TITOLO I – **Capo III Categorie di intervento.**

Art.66 Rapporti e competenze dei settori comunali

1. Le attività del Comune in materia urbanistico-edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Regolamento ed in sede di accordo tra i soggetti interessati.

2. Le strutture comunali competenti nei procedimenti urbanistico-edilizi e per la vigilanza e controllo delle trasformazioni sono:

- per i procedimenti urbanistici: il Settore Urbanistica e **l'Ufficio di Piano**;
- per i procedimenti edilizi: lo Sportello Unico per L'Edilizia (SUE) e lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP);
- per la vigilanza sull'attività edilizia: il Comando di Polizia Urbana e il Settore Urbanistica;
- per le verifiche di conformità ai titoli abilitanti e l'attività sanzionatoria: il Settore Urbanistica;
- per le demolizioni dei manufatti abusivi: il Settore Urbanistica.

3. Restano di competenza del Responsabile del Settore Urbanistica le funzioni di indirizzo e di raccordo con gli altri Settori comunali, circa l'interpretazione delle norme del presente Regolamento, fermo restando che nei casi controversi, l'interpretazione data dal Consiglio Comunale avrà valore di interpretazione autentica.

Art.67 Sportello Unico Edilizia (S.U.E.)

1. Al fine di semplificare i procedimenti di autorizzazione, nello spirito dell'art. 20, comma 8, della Legge n. 59 del 15 marzo 1997 e del D.P.R. n. 447 del 20 ottobre 1998, in applicazione dell'art. 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 41 della Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004, l'Ufficio Tecnico Comunale è dichiarato Sportello unico per l'edilizia per tutti gli adempimenti relativi ai procedimenti in materia edilizia.

2. Allo Sportello unico per l'edilizia sono affidati i seguenti compiti:

- a. ricezione delle Comunicazioni di inizio lavori asseverate, delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, delle domande per il rilascio di permessi di costruire e dei provvedimenti e certificazioni in materia edilizia, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del Dlgs 29 ottobre 1999, n. 490;
 - b. acquisizione di pareri e nulla-osta di competenza di altre amministrazioni;
 - c. acquisizione del DURC;
 - d. rilascio dei permessi di costruire e della certificazione in materia edilizia e, in particolare, di quelle attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio. Il rilascio di titoli abilitativi all'attività edilizia avviene mediante un unico atto comprensivo di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi e di ogni altro provvedimento di consenso, comunque denominato, di competenza comunale;
 - e. cura dei rapporti tra l'Amministrazione comunale, i privati e le altre amministrazioni coinvolte nei procedimenti preordinati all'adozione degli atti di cui al punto c;
 - f. informazioni sulle materie di cui alla lettera a) del presente comma.
3. Ai sensi del precedente comma 2, lo Sportello unico per l'edilizia cura il procedimento principale ed i sub-procedimenti relativi ad altri titoli/atti di assenso comunque da acquisire, ai fini dell'approvazione dell'intervento, nonché i rapporti con gli altri uffici e le altre amministrazioni comunque interessate.
 4. Laddove sia necessario ai fini della assunzione delle determinazioni definitive, la acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni di altre Amministrazioni o Enti può avvenire in una Conferenza dei Servizi appositamente convocata.
 5. Il verbale definitivo della Conferenza dei Servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile dello Sportello unico per l'edilizia.
 6. Lo Sportello unico per l'edilizia è competente, nelle medesime materie trattate, alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.
 7. Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui alle leggi vigenti.

Art.68 Sportello unico attività produttive (S.U.A.P.)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi del D.P.R. 160/2010 e ss.mm.ii., è la struttura operativa competente per i procedimenti amministrativi che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di

localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, inclusi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59.

2. Rientrano fra gli impianti produttivi, di competenza dello Sportello Unico, quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse la attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni.

3. Le funzioni, l'organizzazione ed i procedimenti amministrativi di competenza del SUAP sono definiti dal DPR 160/2010.

Art.69 Commissione Locale per il Paesaggio

1. La Commissione Locale per il Paesaggio, prevista dall'art. 148 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., è un organo consultivo di supporto ai soggetti ai quali sono delegate le competenze in materia di Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'articolo 146, comma 6 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

2. La Commissione Locale per il Paesaggio corrisponde alla precedente Commissione Edilizia Integrata per l'esercizio della subdelega regionale, ai sensi della Legge Regionale 1 settembre 1981, n. 65 e della Legge Regionale 23 febbraio 1982 n. 10, in conseguenza del trasferimento alle Regioni delle funzioni dello Stato inerenti alla tutela dei beni paesaggistici e ambientali a seguito del D.P.R. n. 616/1977 e ss.mm.ii.

3. Alla Commissione Locale per il Paesaggio è attribuito il compito di esprimere parere nel corso dei procedimenti autorizzatori previsti dagli articoli 146, comma 7 e 147 D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii:

- in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma 2, lettere b), d) ed f), del D.P.R. n. 616/1977 e ss.mm.ii.;

- in merito ai progetti degli interventi inerenti ad immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dal D.Lgs. n. 42/2004, ai termini dell'articolo 142, ovvero ai termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157 del medesimo decreto;

- nonché il compito di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporre ad essa per lo specifico fine di salvaguardare i valori ambientali, paesaggistici, architettonici e monumentali esistenti in aderenza alle norme di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

4. Fino all'eventuale approvazione di un Piano del Colore per i tessuti storici, alla Commissione Locale per il Paesaggio è demandato il compito di selezionare e valutare le colorazioni da adottare

per gli interventi che incidano sulle facciate degli edifici ricadenti al loro interno prospicienti su spazi pubblici.

5. Non sono sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'Art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, gli interventi di cui all'Art. 149 del D.Lgs. n. 42/2004 e, in particolare, quelli che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Art.70 Composizione e nomina della Commissione Locale per il Paesaggio

1. La Commissione Locale per il Paesaggio deve essere composta da soggetti con pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio e disporre di idonee risorse umane e strumentali nonché delle competenze tecnico-scientifiche necessarie a differenziare l'attività di tutela paesaggistica dall'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia ai sensi del comma 6 dell'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.

2. La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da cinque membri esperti di *“beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricolo-forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione beni culturali”* coerentemente con l'*Annesso A – Allegato alla Legge Regionale n. 10 del 23 febbraio 1982. Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative subdelegate dalla Regione Campania ai Comuni con Legge 1 settembre 1981, n. 65 – Tutela dei beni ambientali*, come modificato dall'Art. 49 della L.R. n. 16/2004.

3. I cinque membri esperti di nomina consiliare non dovranno essere dipendenti o amministratori del Comune né parenti o affini fino al quarto grado di altro componente della Commissione.

4. Per la nomina dei cinque componenti ogni consigliere comunale, all'atto del voto, può indicare un solo nominativo.

5. I membri esperti vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

6. La delibera consiliare di nomina di detti esperti, che dovrà essere assunta a seguito dell'approvazione del presente Regolamento, dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto e dovrà, in copia, essere rimessa, per conoscenza, al Presidente della Giunta Regionale.

7. La Commissione Locale per il Paesaggio si esprime a maggioranza dei presenti fra i cinque esperti, dotati di diritto di voto, con parere motivato, *“in merito alle materie sub-delegate di cui all'Art. 82 comma secondo – lettere B), D) ed F) del D.P.R. n. 616 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali”*.

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

Art.71 Funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio

1. La Commissione Locale per il Paesaggio si riunisce nella sede municipale in sedute ordinarie e straordinarie. Le sedute ordinarie vengono convocate con un preavviso di almeno sette giorni dal Responsabile unico in materia di paesaggio.

2. La Commissione può essere convocata in seduta straordinaria ogni volta che il Responsabile unico in materia di paesaggio lo ritenga necessario o per autoconvocazione.

3. Il Responsabile unico in materia di paesaggio deve comunicare, almeno tre giorni prima della data stabilita per la seduta, la convocazione delle sedute straordinarie a mezzo di telefono, fax, telegramma o posta elettronica ai membri della Commissione unitamente all'ordine del giorno contenente l'indicazione delle pratiche sottoposte ad esame.

4. L'ordine del giorno delle sedute è stilato dal Responsabile unico in materia di paesaggio su richiesta di iscrizione da parte dei tecnici istruttori responsabili dei procedimenti.

5. L'ordine del giorno, unitamente a tutte le pratiche in esso iscritte, comprensive delle istruttorie svolte dai tecnici istruttori responsabili dei procedimenti, deve essere a disposizione dei Commissari fin da tutta la giornata antecedente a quella in cui si svolge la seduta.

6. Le riunioni della Commissione sono valide se è presente la metà più uno dei componenti.

7. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione ed i pareri vengono presi a maggioranza dei voti e devono essere adeguatamente motivati.

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

9. Il componente della Commissione avente diritto di voto che abbia partecipato alla votazione su un progetto non potrà avere in seguito incarichi di qualunque tipo e natura relativi al medesimo progetto.

10. Ogni membro della Commissione ha l'obbligo di presenza durante le sedute o di motivarne l'eventuale assenza. Il componente che si assenti, senza giustificato e valido motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito con nuova nomina da parte del Consiglio comunale nella sua successiva riunione.

11. Il Responsabile unico in materia di paesaggio, sentita la Commissione, anche su motivata richiesta dell'interessato, ha la facoltà di convocare il professionista autore del progetto per avere

chiarimenti sullo stesso. Tale professionista non può essere presente alla lettura della relazione istruttoria da parte del tecnico istruttore responsabile del procedimento, né alla discussione di merito e al voto. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

12. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale che riporta il parere espresso su ciascun progetto esaminato, le motivazioni dei voti contrari sul parere e le eventuali dichiarazioni di voto.

13. Il parere espresso dalla Commissione deve essere integralmente riportato, con la sola omissione delle dichiarazioni di voto, dall'Ufficio competente sulla domanda relativa alla pratica esaminata con la dicitura "*Esaminato dalla Commissione ... nella seduta del giorno .../.../... con parere ...*". Sugli elaborati del progetto dovrà essere apposto al momento dell'espressione del parere da parte della Commissione competente, la stessa dicitura di cui sopra con il numero d'ordine del parere.

Capo II –Altre procedure e adempimenti edilizi

Art.72 Contributi, oneri e costi - Generalità

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

2. La Giunta Comunale determina annualmente il riparto delle somme di cui al comma precedente, destinate alla realizzazione e alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività.

4. Alla domanda di Permesso di Costruire ed alla Segnalazione certificata di inizio attività sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica e i riferimenti predisposti dall'Ufficio.

Art.73 Oneri di urbanizzazione e determinazione dell'importo

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità alle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, art. 16 da aggiornare ogni cinque anni in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e

generale.

Art.74 Costo di costruzione e determinazione dell'importo

1. Salvo quanto disposto al successivo art. 78 il rilascio del PdC e la SCIA comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è determinato in conformità alle disposizioni regionali definite ai sensi dell' art. 16 del DPR n. 380/01 ovvero in eventuale assenza delle stesse, è adeguato annualmente ed autonomamente, aggiornando i costi di costruzione per i nuovi edifici in ragione dell'intervenuta variazione degli stessi accertata dall' ISTAT.
3. I prezzi da applicare per il calcolo del costo di costruzione per gli interventi su edifici esistenti, determinato in relazione al costo degli stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati, per ottenere i titoli edilizi abilitanti, devono essere desunti dal Prezzario delle OO.PP. della Regione Campania vigente alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante

Art.75 Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. La riduzione del contributo di costruzione si applica nei casi di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'art. 17 del DPR 6 giugno 2001 n.380 come di seguito si riporta:
 - a) Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del DPR 380/2001.
 - b) Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
 - c) Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a) del DPR 6 giugno 2001 n.380, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.
2. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi

dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

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

3. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

Art.76 Restituzione del contributo

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme.

Art.77 Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo

1. Le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione sono da determinare ai sensi della normativa vigente (art. 42 DPR 380/01).

Art.78 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Ai sensi dell'art. 19, comma 1 del DPR n. 380/01, il Permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, in conformità alle disposizioni regionali come previsto dall'art. 19 comma 1 del DPR n. 380/01. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Ai sensi dell'art. 19, comma 1 del DPR n. 380/2001, il Permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento

di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 del DPR n. 380/2001 nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del DPR n. 380/2001, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art.79 Corresponsione ed eventuale rateizzazione dei contributi

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

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

Art.80 Monetizzazione degli standard

1. In tutti gli interventi edilizi inerenti ai comparti è fatto obbligo, laddove previsto, di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dal PUC e/o dal PUA, nonché di realizzare le opere di urbanizzazione primaria.

2. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna o possibile dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può eccezionalmente disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non risulti inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente e, in ogni caso, solo per interventi provenienti da pianificazioni e normative ordinarie e non derogatorie.

3. L'applicazione di quanto stabilito al comma 2 del presente articolo sarà disciplinata da apposito atto approvato dal Consiglio Comunale.

Art.81 Richiesta di parere preventivo su uno schema preliminare di progetto

1. Chi abbia titolo a richiedere il Permesso di costruire su qualsiasi tipo di immobile può presentare domanda, previo pagamento dei dovuti diritti di istruttoria, esclusivamente presso l'ufficio abilitato a riceverla, per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.

Il parere comunicato all'avente titolo costituisce parte integrante dell'eventuale successiva richiesta di Permesso di Costruire ed è assunto come riferimento solo per gli elementi deducibili dalla documentazione presentata per la richiesta di parere preventivo.

Art.82 Certificato di destinazione urbanistica

1. Chiunque ne abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico-ambientali-idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.

2. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

3. La domanda di certificazione redatta (in bollo, se ai fini di atti notarili) secondo la modulistica fornita dal competente Ufficio, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Servizio Urbanistica dell'Ufficio Tecnico Comunale.

4. Qualora il richiedente inoltri specifica richiesta di rilascio della certificazione in termini ridotti (5 giorni lavorativi) rispetto ai trenta giorni fissati dalla norma, è tenuto a versare diritti di segreteria nella misura doppia.

5. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica degli immobili secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi, ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti urbanistici attuativi.

6. La documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:

- stralcio di mappa catastale aggiornata;
- copia del titolo di proprietà o corrispondente autocertificazione.

Art.83 Procedure per l'installazione a tempo determinato di strutture trasferibili e/o precarie

1. L'installazione – connessa con eventi di programmazione e regolamentazione specifica anche da parte del Comune – di strutture trasferibili (chioschi prefabbricati) o di tendoni per spettacoli, rappresentazioni o manifestazioni o di strutture gonfiabili per la copertura di impianti ricreativi e simili, è soggetta a Scia, corredata di congrua polizza fidejussoria per eventuali danni prodotti su impianti o sistemazioni pubbliche o ritardi nello smontaggio e nella rimessa in pristino dei luoghi.

2. La Scia deve precisare che gli interventi riguardano installazioni a tempo determinato, per un periodo congruo in rapporto al tipo di installazione e destinazione, e deve essere accompagnata dal nulla osta della ASL competente. L'Amministrazione può, in ogni caso, prescrivere l'osservanza di particolari cautele o criteri progettuali e/o esecutivi.

3. Le strutture di cui al comma 1 non devono limitare la visibilità per la circolazione veicolare, ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche, costituire intralcio alla circolazione pedonale né interferire con le visuali di osservazione di monumenti o panorami. Quelle fra esse di dimensioni più piccole (non superiori a mq 6 di superficie e a ml 3 di altezza) possono ammettersi in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento o l'aerazione di locali abitabili e purché la residua larghezza libera del marciapiede non risulti inferiore a ml 1,50 né inferiore a 1/3 della larghezza totale dello stesso. Dal lato in cui si effettua la vendita o il servizio è opportuno che lo spazio libero pedonale non risulti inferiore a ml 2,00.

4. Le installazioni di tendoni o di strutture gonfiabili possono autorizzarsi in siti che non determinino gravi intralci per l'andamento del traffico. La superficie impegnata dalla struttura precaria e pertinenze dirette non deve superare 1/3 dell'area disponibile, nella cui parte residua deve garantirsi uno spazio per il parcheggio proporzionato al tipo di struttura e relativa capienza. Gli accessi e le uscite del pubblico devono essere predisposti in modo da assicurare la pubblica incolumità ed evitare intralci alla circolazione.

Art.84 Procedure per l'installazione di depositi di materiali su aree

1. I depositi temporanei su aree scoperte di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibili da strade o spazi di uso pubblico sono vietati nelle zone destinate dal Piano urbanistico comunale alla residenza, alle attrezzature e/o ai servizi; gli impianti di demolizione di auto e relativi depositi sono esclusi dalle zone agricole; detti depositi temporanei e detti impianti sono invece ammissibili, previo nulla osta della ASL, nelle zone a destinazione industriale o artigianale sempre che non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo.

2. In caso di depositi realizzati senza autorizzazione, l'Amministrazione promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle condizioni di cui al precedente comma, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio in danno del proprietario.

Art.85 Occupazione di suolo o sottosuolo

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

2. È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per infiggere pali di qualunque dimensione, immettere o restaurare condutture o per qualunque altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che indichi le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori, ivi inclusi quelli di ripristino.

3. Tutti coloro che abbiano occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti al pubblico transito senza la prescritta autorizzazione devono, entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, chiedere il rilascio di autorizzazione in sanatoria. Per quanto riguarda grotte, cunicoli etc. preesistenti, il richiedente deve allegare alla domanda gli elaborati tecnici necessari per individuare l'esatta posizione e dimensioni del volume interrato in rapporto alla cavità, le quote relative e le destinazioni d'uso attuali e/o previste.

4. L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui ai precedenti commi è subordinata in ogni caso all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- eseguire a proprie cura e spese le opere di consolidamento e di manutenzione straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenute necessarie dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici e per evitare infiltrazioni di acque di qualunque tipo, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e dei tecnici comunali;

- sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi;

- ripristinare senza alcun indugio il piano stradale e le strutture ed attrezzature pubbliche o private eventualmente danneggiate da cedimenti o crolli;

- rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire a causa di eventuali infiltrazioni di acque di qualunque tipo, ovvero in conseguenza del traffico stradale, oppure per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio pubblico soprastante salvo casi di documentata incuria o irregolare esecuzione degli stessi;

- procedere, in caso di pubblico interesse e su richiesta dell'Amministrazione, al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità stabilite dall'Amministrazione, che ha facoltà, in caso di

inadempienza, di eseguire d'ufficio le opere recuperandone la spesa.

Art.86 Trivellazione ed escavazione di pozzi

1. La trivellazione o l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde idriche sotterranee è soggetta ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, previa autorizzazioni o nulla osta – se previsti – di enti statali, regionali o provinciali.

2. L'autorizzazione è condizionata ad uno studio idrogeologico adeguato.

3. Nessuna autorizzazione può essere concessa nel raggio di 400 metri da impianti di captazione di acquedotti o da pozzi di acqua potabile pubblici. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico non può inoltre essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale.

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

5. Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti obblighi:

- permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, favorendone le operazioni e senza pretendere alcun compenso;

- consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione qualora dovesse essere disposta, per qualunque causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una forte diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un ventesimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato al metro cubo.

6. L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficio tecnico – senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento – qualora:

- si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio;

- il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale o delle sorgenti soggette a pubblico uso;

- il pozzo risulti inquinato;

- sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da parte di consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre la istituzione obbligatoria qualora indispensabile per ridurre la proliferazione di pozzi nella medesima zona o l'eccessivo emungimento delle falde.

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

Art.87 Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Il Responsabile competente può, per motivi di legittimità e/o di interesse pubblico, annullare i permessi di costruire già rilasciati. Può altresì pronunciare la decadenza del permesso di costruire che si trovi ad essere in contrasto con le disposizioni di legge o di regolamento, nonché con gli strumenti urbanistici entrati in vigore dopo il rilascio, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano ultimati entro i termini stabiliti.

2. I soggetti legittimati ai sensi dell'art. 22 della Legge 241/1990 “ Definizione e principi in materia di accesso” possono prendere visione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) i titoli abilitativi presentati o rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, ottenerne copia, e chiederne al **Sindaco**, entro 12 mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del titolo abilitativo stesso. Il medesimo potere è riconosciuto agli stessi soggetti con riguardo alle SCIA presentate, allo scopo di richiedere al **Sindaco** la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica. Il procedimento di riesame è concluso con atto motivato del **Sindaco**, supportato dal Responsabile del procedimento, entro il termine di 60 giorni.

Art.88 Certificazione di destinazione urbanistica: richiesta, rilascio e validità

1. Gli aventi titolo possono richiedere al Responsabile competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico, ambientali, idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.

2. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Responsabile del competente ufficio comunale entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda.

4. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità fino a quanto non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

3. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda. Gli aventi titolo alla richiesta devono accertarsi, presso il settore comunale competente, della verifica di validità del certificato urbanistico in loro possesso secondo le procedure dettate dal settore suddetto. La domanda di certificazione, redatta secondo la modulistica fornita dal competente Ufficio, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Servizio tecnico - Settore Urbanistica ed Edilizia. La

documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:

- estratto di mappa catastale aggiornata;
- copia titolo di proprietà o autocertificazione.

Art.89 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. Ai sensi dell'art.15 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., i termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del Permesso di Costruire (PdC); sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- sequestro penale del cantiere;
- provvedimento di sospensione dei lavori;
- attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
- situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di costruire.

2. L'istanza di proroga deve essere completa di idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi e della documentazione che attesti l'esistenza delle condizioni per il rilascio e la loro estraneità alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo.

In ogni caso, l'istanza di proroga deve essere inoltrata prima della scadenza dell'originario termine di validità del titolo abilitativo. Sempre che ne siano verificate le condizioni di applicabilità, la legge n. 98/2013 (decreto del "Fare") all'art.30, comma 3 ha introdotto un meccanismo di proroga, dietro semplice comunicazione (e quindi a titolo gratuito) sia per i titoli edilizi che per le autorizzazioni paesaggistiche stabilito in:

- due anni per l'inizio e la fine lavori dei titoli edilizi;
- tre anni per il termine di scadenza delle autorizzazioni paesaggistiche che salvo modifiche o abrogazione della legge predetta.

Art.90 Agibilità

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

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

- nuove costruzioni;

- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma.

3. Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità, pena le sanzioni stabilite dalle norme vigenti.

4. Il certificato di agibilità è altresì necessario per immobili che siano stati oggetto di interventi edilizi di adeguamento igienico-funzionale, restauro e risanamento, di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso.

5. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

a. per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b. per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

6. I servizi tecnici e sanitari, in qualsiasi momento, hanno facoltà di compiere visite per accertare la conformità delle opere ai titoli autorizzativi espressi o taciti e ai relativi allegati e il rispetto della normativa vigente.

7. Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza il certificato di agibilità rilasciato dal Settore Tecnico competente.

8. Il certificato di agibilità, laddove richiesto, per le costruzioni a carattere temporaneo, sia se realizzate su suolo pubblico che su suolo privato, fatta eccezione per le agibilità connesse ai pubblici spettacoli, è rilasciato dal Settore Tecnico Comunale con le stesse modalità già fissate per i procedimenti edilizi incardinati nella struttura, fermo restante che la verifica di conformità sarà effettuata rispetto all'autorizzazione amministrativa rilasciata.

9. Il procedimento per la richiesta di agibilità segue quanto disposto dall'art. 25 del DPR 380/01.

Art.91 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Il Sindaco, quando ricorrano motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, sentiti gli enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

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

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

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

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

- le strutture e gli impianti tecnologici del fabbricato siano in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a m.2,40 secondo la definizione di sottotetto abitabile, salvo deroghe ammesse);
- l'alloggio presenti insufficienti requisiti di superficie o di altezza, secondo la normativa vigente;
- l'alloggio presenti insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione;
- l'alloggio non disponga di acqua potabile;
- l'alloggio non disponga di servizi igienici;
- l'alloggio non risulti allacciato alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
- l'edificio evidenzi carenze di manutenzione ordinaria e straordinaria della rete fognaria interna ed esterna;
- gli impianti, di cui all'art. 1 della D.M. 37/2008 e s.m.i., non siano conformi e sussistano condizioni di pericolo imminente per gli occupanti;
- le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili.
- i proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.

3. Qualora, all'atto della verifica, l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Sindaco indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.
4. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate a seguito dell'approvazione del presente RUEC, l'ordinanza di inagibilità è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente RUEC.
5. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui all'art. 17 del D.Lgs. 22/97 e D.M. 471/99, qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Responsabile del Servizio tecnico ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.
6. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il dirigente del Servizio tecnico ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art.92 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione determinati in conformità alle disposizioni statali, regionali e comunali vigenti. Il riferimento normativo inerente il contributo di costruzione è costituito da artt. 16, 17, 18 e 19 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dall'art. 4 del Regolamento di attuazione della L.r. n.19/2001 e s.m.i..

Ai sensi del comma 2 dell'art.4 del Regolamento di attuazione della Lr. n.19/2001 e s.m.i. , alla domanda di permesso di costruire o alla SCIA sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica disponibile sul sito del Comune.

Le varianti ai titoli abilitativi che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del titolo abilitativo.

2. Gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia, sono soggetti al pagamento della aliquota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, secondo le aliquote monetarie di cui ai successivi commi da aggiornare con cadenza quinquennale, mediante delibera di Giunta Comunale ai sensi del comma 6 dell'art. 16

del DPR n.380/2001. Ai fini del calcolo del contributo, è presa a riferimento la data di rilascio del titolo abilitante, ovvero il trentesimo giorno alla data della presentazione della SCIA.

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

L'incidenza delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ai fini del relativo pagamento del contributo di costruzione, è stabilita con deliberazione di Consiglio Comunale da assumere ai sensi del comma 4 dell'art.16 del DPR n. 380/2001.

Gli interventi corrispondenti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelli definiti dal DPR n.380/2001.

3. Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo dei soli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio ancorché esterne all'ambito di intervento, disciplinando con apposito atto convenzionale i tempi di realizzazione, i rapporti tra le parti e le modalità di esecuzione degli interventi. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.

In particolare, ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/01 e s.m.i., nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, ossia *strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato*, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire.

Il calcolo del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione realizzate dall'interessato è computato dal Servizio tecnico (SUE) sulla base di costi unitari approvati in forma tabellare con Determina dirigenziale del Servizio tecnico e aggiornati annualmente.

Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.

Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del titolo edilizio abilitante dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti nell'atto convenzionale, determina l'obbligo di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse incrementato della metà, oltre interessi legali a decorrere dalla data della prevista ultimazione delle opere stesse.

Il titolare del titolo edilizio abilitante garantisce a favore del Comune l'importo delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione. La fidejussione deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari.

4. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è determinato in conformità alle disposizioni nazionali e regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16 e agli aggiornamenti approvati dal Comune.

Non sono soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- volumi tecnici indispensabili all'installazione di impianti tecnologici a servizio delle abitazioni;
- restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale, limitatamente a opere che non prevedono aumento del numero delle unità immobiliari;
- deposito di materiali a cielo aperto;
- scavi, rinterri;
- demolizioni e opere di demolizione;
- interventi per manufatti stagionali e funzionalità temporanea;
- opere di arredo urbano;
- opere residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui all'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti;
- opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- interventi direttamente funzionali al superamento delle barriere architettoniche anche se comportano aumento di superficie utile.

5. Ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente

pubblico, come nel caso di concessione di opera pubblica o di altre analoghe figure organizzatrici. Tra queste analoghe figure organizzatrici possono enumerarsi a titolo esemplificativo: la concessione di esercizio di servizio pubblico a società di capitali a partecipazione pubblica o a società di capitali private, purché tale servizio pubblico sia reso in regime di monopolio e di controllo da parte di Stato o di altri Enti pubblici, nonché la gestione di servizio pubblico nelle forme di cui al DL n. 267/00.

6. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico.

7. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è ridotto oppure non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17.

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

Art.93 Pareri preventivi

1. Qualora le opere da realizzare insistano su aree vincolate, per cui vadano acquisiti pareri o atti di assenso da parte di enti diversi, questi vanno preventivamente acquisiti dallo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), prima del rilascio del titolo abilitativo del titolo edilizio, secondo le specifiche previsioni di legge.

2. I pareri obbligatori prima del rilascio del titolo devono essere raccolti dal (SUE) tramite l'indizione di Conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della L. 241/90, ogni qualvolta sia opportuno effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.

Art.94 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Il sindaco, al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana, adotta con atto motivato provvedimenti contingibili e urgenti nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.54, del T.U. di cui al D. Lgs. 267/00, non è richiesto titolo abilitativo.

2. Gli interventi provvisori di assoluta urgenza, indispensabili per evitare un imminente pericolo per la incolumità delle persone e delle cose, possono essere eseguiti senza preventiva domanda, ma sotto la personale responsabilità del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

3. E' fatto obbligo al proprietario, o all'avente diritto, di dare immediata segnalazione dei lavori al Comune e al Comando di Polizia Municipale con nota da anticipare anche a mezzo fax riportante i dati salienti identificativi del committente, dell'esecutore, l'ubicazione e la tipologia dei lavori

nonché di presentare, entro 30 gg. dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di PdC o la SCIA. I lavori urgenti da eseguire devono limitarsi alla sola eliminazione del pericolo. Nel caso di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs n.42/2004, il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

Art.95 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Ai fini della trasparenza delle procedure amministrative è fatto obbligo di impiego delle tecnologie innovative disponibili (pubblicazioni a mezzo web, comunicazione a mezzo posta elettronica certificata, utilizzo della posta elettronica per trasferimento documenti tra uffici), nei modi e prescrizioni fissati dalle normative di settore.

Art.96 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti

1. Al fine del coinvolgimento della cittadinanza su tematiche riguardanti il territorio comunale di rilievo sociale, culturale, economico e infrastrutturale, l'amministrazione comunale può procedere alla consultazione pubblica, pubblicando avvisi e indicando in essi le modalità di partecipazione. Chiunque può far pervenire le proprie osservazioni, anche fornendo nuovi e ulteriori elementi conoscitivi e valutativi, secondo le modalità indicate nell'avviso.

2. La normativa regionale in materia, cui far riferimento è la seguente:

- Legge Regionale 14 ottobre 2015, n.11 "Misure urgenti per semplificare, razionalizzare e rendere più efficiente l'apparato amministrativo, migliorare i servizi ai cittadini e favorire l'attività di impresa. Legge annuale di semplificazione 2015"
- Decreto Presidente Giunta n.137 del 26 maggio 2016 "Approvazione disciplinare per la redazione dell'Analisi di impatto della regolamentazione (AIR) e dell'Analisi tecnico normativa (ATN) in attuazione degli articoli 5, 6, 7, e 8 della legge regionale 14 ottobre 2015, n. 11";
- Legge Regionale 28 luglio 2017, n.23, "Regione Campania Casa di Vetro. Legge annuale di semplificazione 2017".

3. Restano ferme le disposizioni normative nazionali e regionali per la partecipazione e la pubblicità nei processi di pianificazione e formazione dei piani urbanistici PUC e PUA e loro varianti.

Art.97 Concorsi di urbanistica e di architettura

1. L'amministrazione può indire concorsi di urbanistica e architettura per l'acquisizione di idee e per la realizzazione di interventi di riqualificazione del tessuto urbano e rurale, nonché degli spazi pubblici e la progettazione di nuove infrastrutture comunali.

2. Costituiscono riferimento normativo ai concorsi di progettazione e di idee gli articoli 152, 153, 154, 155, 156 del D.lgs. n.50/2016 e s.m.i.. La partecipazione di giovani professionisti ai concorsi suddetti è normata dal D.M. 2 dicembre 2016 n.263.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.98 Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare di titolo abilitativo deve comunicare al Sportello unico per l'Edilizia (SUE), su modulo predisposto e disponibile sul sito del Comune, la data di inizio dei lavori prima dall'effettivo inizio degli stessi.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati:
 - il nominativo del titolare del permesso di costruire;
 - il nominativo del direttore dei lavori;
 - il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere;
 - il nominativo della impresa esecutrice delle opere;
 - gli estremi di notificazione preliminare agli enti competenti.
3. La comunicazione di inizio lavori va corredata della documentazione riguardante l'impresa esecutrice dei lavori, come stabilito dal D. Lgs. 81/2008.
5. La variazione dell'impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata con i medesimi criteri sopra riportati.
6. I lavori si intendono iniziati quando siano state eseguite opere che concretamente palesino la volontà dell'avente diritto di utilizzare il titolo.
7. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
8. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. In assenza di diversa disciplina regionale, i termini di inizio e fine lavori sono prorogati di due anni per i titoli rilasciati o formati prima del 21 agosto 2013, ai sensi dell' art. 30, comma 3, della legge 98/2013.

9. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

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

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

12. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione, il titolare del PdC o della SCIA è tenuto a richiedere, per iscritto, allo Sportello unico per l'Edilizia che vengano individuati:

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

13. Le suddette operazioni, da compiere entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta, vengono effettuate a cura e spese del richiedente che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari sotto la direzione di un funzionario tecnico comunale, con la presenza del direttore dei lavori.

14. Di tali operazioni viene redatto un apposito verbale in duplice esemplare, firmato dalle parti, in cui viene riportata anche la data effettiva di inizio lavori.

15. Trascorso inutilmente il citato termine di dieci giorni, il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi infruttuosamente ulteriori dieci giorni, potrà dare inizio ai lavori comunicandolo allo Sportello unico per l'Edilizia. In tal caso, le operazioni saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale contenente le relative risultanze.

16. Prima di iniziare i lavori assentiti, il titolare dovrà:

- depositare in cantiere copia del titolo abilitativo con i relativi allegati per esibirlo ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- ottenere i punti fissi di allineamento e di quota.

Art.99 Comunicazione di fine lavori

1. La comunicazione di fine lavori, sottoscritta dal titolare dell'atto e dal direttore dei lavori, deve

essere effettuata entro il termine previsto dal titolo edilizio e comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia Comune, nei tempi e modi previsti dalla legge, su apposita modulistica disponibile sul sito del comune.

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

3. Ai sensi dell'art. 23, comma 7, del D.P.R. n. 380/01, ultimato l'intervento il progettista o un tecnico abilitato, contestualmente alla presentazione del certificato di collaudo finale dell'opera, presenta la ricevuta dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione, si applica la sanzione della somma di Euro 516,00.

Art.100 Occupazione di suolo pubblico

1. Le occupazioni di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:

- permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata superiore a un anno;
- temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.

Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono consentiti previo rilascio di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico o del canone istituito dal Comune.

2. Nel caso di occupazione temporanea di suolo pubblico o sua alterazione, il titolare dei lavori deve ottenere l'autorizzazione comunale. La richiesta deve essere corredata da una relazione sommaria delle opere a farsi e da una planimetria riportante l'individuazione dell'area oggetto dei lavori o di quella per la quale si chiede l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

L'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di aree e suoli pubblici comprensiva di un'aliquota a garanzia del corretto ripristino del suolo pubblico. Tale quota verrà restituita su richiesta dell'avente titolo che ne dichiara la corretta esecuzione. La dichiarazione può essere impugnata a seguito di verifica da parte degli uffici competenti con acquisizione da parte del Comune della somma versata in garanzia.

Qualora l'interessato non provveda ad eseguire, entro il termine massimo di sette giorni dall'ultimazione dei lavori, le opere di ripristino del suolo pubblico, gli stessi sono eseguiti a cura del comune, a spese dell'interessato.

3. L'occupazione del suolo e spazio pubblico con costruzioni temporanee è regolamentata come segue.

- sono definite costruzioni temporanee i manufatti, facilmente rimovibili, necessari per fronteggiare specifiche esigenze temporanee o stagionali, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi. A titolo esemplificativo, sono da annoverarsi fra le costruzioni temporanee le tensostrutture, le arene, le tribune, ecc., i chioschi provvisori, le serre mobili e gli stand, nonché le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, con connessi interventi edilizi quali: pedane, recinzioni, schermature, rampe, gradinate, etc.;

- è consentito il rilascio di autorizzazioni amministrative per la realizzazione di strutture finalizzate per esigenze di carattere temporaneo su suolo pubblico e privato, alle seguenti condizioni:

- gli usi prefigurati siano di pubblico interesse;

- la permanenza delle strutture non sia superiore a 6 mesi, trascorso tale periodo debbono essere rimosse;

- non vengano realizzate opere con carattere di irreversibilità e, comunque, il ripristino dell'area di sedime nelle condizioni precedenti venga garantito con polizza fideiussoria;

- vengano preventivamente acquisite tutte le autorizzazioni e i nulla osta propri delle attività previste in particolare con riferimento a immobili sottoposti a vincolo di tutela

4. La domanda per il rilascio dell'autorizzazione è rivolta alla struttura amministrativa competente che potrà avvalersi delle strutture tecniche dell'Ente limitatamente alla verifica che i manufatti da installare e gli interventi da realizzare abbiano carattere di facile rimovibilità e rispettino quanto previsto dalle norme prima richiamate.

5. Il termine temporale di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'Art. 24 della L. n.104/1992.

Art.101 Occupazione permanente del suolo e sottosuolo pubblico

1. In caso di occupazioni di suolo e spazio pubblico (strade e marciapiedi) nonché di sottosuolo pubblico, per periodi di tempo non inferiori ad un anno, deve essere rilasciata autorizzazione per occupazione del suolo e sottosuolo in riferimento a particolari elementi di arredo e attività mercatali quali:

- tavoli e sedie;

- tende ad uso di attività commerciali;

- pergolati;

- ombrelloni;

- fioriere di abbellimento;
- elementi di delimitazione quali paraventi, balaustre, cordoni ecc...;
- pedane, pavimentazioni, tappeti;
- dehors (verande) stagionali e controventature;
- gazebo;
- faretti, lampioncini e lanterne;
- chioschi;
- banchi mercatali;

2. La richiesta deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia corredata da una relazione tecnico - illustrativa e un elaborato grafico che descrivano l'area di interesse, le modalità d'uso e gli elementi da distribuire/inserire che si intende utilizzare, gli spazi di ingombro e le distanze da edifici, manufatti, strade.

Capo II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.102 Punti fissi di linea e di livello

1. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione, il titolare del titolo abilitativo è tenuto a richiedere, per iscritto, al Responsabile del Settore Tecnico del comune che vengano individuati:

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

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

3. Trascorso inutilmente il citato termine di dieci giorni, il titolare del titolo abilitativo potrà dare inizio ai lavori comunicandolo per iscritto al Responsabile del Settore Tecnico del comune. In tal caso, le operazioni di cui al primo comma saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere al comune copia del verbale contenente le relative risultanze.

Art.103 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Il cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato. In via generale devono essere seguite le seguenti accortezze:

- le recinzioni, delimitazioni, segnalazioni devono essere tenute in efficienza per tutta la durata dei lavori;
- quando per esigenze lavorative si renda necessario rimuovere in tutto o in parte tali protezioni, deve essere previsto un sistema alternativo di protezione quale la sorveglianza continua delle aperture che consentono l'accesso di estranei ai luoghi di lavoro pericolosi;
- recinzioni, sbarramenti, scritte, segnali, protezioni devono essere di natura tale da risultare costantemente ben visibili. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2,00m e risultare non trasparenti. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere;
- per i cantieri e luoghi di lavoro che hanno una estensione progressiva (es. stradali) devono essere adottati provvedimenti che seguono l'andamento dei lavori e comprendenti, a seconda dei casi, mezzi materiali di segregazione e segnalazione, oppure, uomini con funzione di segnalatori o sorveglianti;
- quando è possibile il passaggio o lo stazionamento di terzi lateralmente o sotto posti di lavoro sopraelevati, devono essere adottate misure per impedire la caduta di oggetti e materiali nonché protezioni per l'arresto degli stessi.

2. All'ingresso del cantiere deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori. Nelle ore non lavorative e in specie di notte, nei giorni festivi, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso. Il carico e scarico di materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere.

3. Qualora ciò non sia possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e dei veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito.

Art.104 Cartelli di cantiere

1. Nel cantiere deve essere esposto il cartello di cantiere con i dati inerenti ai lavori da eseguire e le relative autorizzazioni.

2. Nel cartello di cantiere devono essere inserite le seguenti informazioni:

- il tipo di opere da realizzare;
- l'importo delle opere da realizzare;

- le modalità di realizzazione (lavori in economia, ecc.);
- gli estremi dell'autorizzazione o permesso di costruire comunale riguardante le opere da eseguire;
- l'impresa o le imprese esecutrici (nome ed indirizzo legale);
- le eventuali imprese subappaltatrici (anche di impianti tecnici);
- il nome del progettista architettonico;
- il nome del progettista delle strutture;
- il nome del progettista degli impianti;
- il nome del direttore dei lavori;
- il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
- il nome del coordinatore per la progettazione (in materia di sicurezza);
- il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza);
- il nome del direttore di cantiere;
- i responsabili delle imprese subappaltatrici.

Art.105 Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. L'esecuzione dei lavori di scavo dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, garantendo la pubblica incolumità e la tutela dei beni pubblici e privati, con particolare attenzione alla rimozione dei detriti e alla protezione, segnalazione e delimitazione degli scavi aperti alla fine di ogni ciclo di lavoro, procedendo sollecitamente alla loro copertura.
2. Dovranno, in particolare, essere rispettate le norme di cui al vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, sollevando l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità.
3. Il segnalamento diurno e notturno dei cantieri, nonché la organizzazione della circolazione veicolare e pedonale dovranno avvenire in conformità alle norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.
4. L'apposizione e l'approvvigionamento della segnaletica di cantiere e stradale avverrà a cura e spese del titolare dell'autorizzazione allo scavo, il quale, a fine lavori, resta impegnato alla completa rimozione della stessa ed al ripristino eventuale di quella preesistente.
5. I lavori dovranno essere eseguiti con riguardo al transito pubblico, mantenendo inalterate le sezioni di transito pedonale ovvero creando percorsi alternativi protetti e salvaguardando gli accessi alle abitazioni ed agli esercizi commerciali.
6. Nelle opere di demolizione e specialmente per il distacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini, nonché il polverio.

Per ogni intervento di scavo, demolizione o altro che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, lo stesso dovrà essere trasportato, a cura della ditta esecutrice, presso una struttura autorizzata e la relativa certificazione di avvenuta dismissione dovrà essere conservata in cantiere fino all'ultimazione dei lavori. Si intendono richiamate integralmente le norme riguardanti lo smaltimento dei rifiuti speciali (in particolare l'amianto) vigenti.

Art.106 Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. La parziale difformità del titolo abilitativo si ha in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali.
2. Le tolleranze non sono consentite sugli immobili vincolati ai sensi del D. Lvo n.42/04 e s.m.i..

Art.107 Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

Si rimanda alla normativa di settore D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. .

Art.108 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Prima dell'inizio dei lavori, per gli interventi che interessano il sottosuolo nelle aree dichiarate di interesse archeologico e comunque in tutte quelle assoggettate al vincolo di cui al D.Lvo n. 42/2004, deve essere preventivamente informata la Soprintendenza Archeologica, e i lavori dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni da essa indicate.
2. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso. Si applicano in tal caso le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.
3. Qualora a seguito di una verifica preliminare emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica.
4. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed al comando di Polizia Locale competente per zona.

Art.109 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. I lavori che interessano il suolo ed il sottosuolo pubblici devono essere autorizzati dal Comune.
2. La domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta a precisare in dettaglio quali sono le opere che si intendono eseguire, precisando tempi, modalità, durata dei lavori.

3. Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori. E' in ogni caso responsabile di qualsiasi lesione o danno arrecato agli stessi.
4. Al termine dei lavori nel sottosuolo pubblico la sede stradale e ogni altro spazio ed ogni manufatto manomesso dovranno essere prontamente ripristinati.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina ed elementi dell'oggetto edilizio

Art.110 Caratteristiche generali degli alloggi

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie degli occupanti, sulla base di minimi dimensionali determinati dalla normativa tecnica ed igienico-sanitaria vigenti.

Art.103 Materiali da costruzione

1. Nel rispetto del DPR n. 246/1993 e s.m.i, di eventuali disposizioni e/o vincoli di natura diversa esistenti, nonché delle tradizioni costruttive locali, nelle nuove edificazioni e nelle ristrutturazioni totali è raccomandato impiegare materiali che abbiano le seguenti caratteristiche:

- durabilità;
- reperibilità;
- assenza di emissioni nocive (vapori, particelle, polveri, radioattività) durante produzione, posa, esercizio e rimozione;
- proprietà che non favoriscano lo sviluppo di muffe, batteri o microrganismi;
- igroscopicità e traspirabilità;
- antistaticità e ridotta conducibilità elettrica;
- buona resistenza al fuoco ed assenza di emissione di fumi nocivi e tossici in caso di incendio;
- assenza di radioattività;
- provenienza da risorse rinnovabili o riciclate;
- i materiali di base devono essere riciclabili (pre-assemblaggio) al fine di favorire la limitazione della quantità di rifiuti edilizi, specie se indifferenziati;
- i prodotti finiti devono poter essere riutilizzati in caso di demolizione o ristrutturazione;
- provenienza da processi produttivi e di trasformazione e trasporto a ridotto consumo, il più possibile - esenti da nocività per i lavoratori e di ridotto impatto ambientale;
- devono essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili;
- se destinati ad uso strutturale, devono conservare le caratteristiche di resistenza meccanica per un tempo sufficiente secondo norma;
- devono conservare le proprie caratteristiche fisiche e prestazionali;
- devono essere facilmente riparabili ed adattabili a ristrutturazioni e riparazioni dell'immobile;
- oltre a limitare il consumo di energia per il trasporto, devono preservare l'identità architettonica dell'ambiente valorizzando esperienze e tradizioni dell'industria e dell'artigianato locale;

- vanno impiegati preferibilmente legni di provenienza locale e da zone temperate a riforestazione programmata;

- vanno impiegati principalmente materiali di produzione locale e tradizionali (pietra, legno, laterizio), al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia del mercato e delle risorse socio-culturali legati alla tradizione produttiva locale.

2. È opportuno impiegare materiali con le caratteristiche sopra elencate anche nei casi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. È opportuno documentare e schedare in apposito registro i materiali presenti nel progetto, suddividendoli in elementi strutturali, in elementi di finitura e impianti, indicando le caratteristiche di reimpiegabilità e/o riciclabilità dei medesimi materiali in caso di demolizione futura ed evidenziando l'eventuale uso di materiali reimpiegati o riciclati.

Art.111 Altezza interna dei locali

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri sulla perpendicolare ad entrambe le superfici, quando queste siano tra di loro parallele; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave", mentre nel caso di travi isolate ribassate dal solaio, è misurata all'intradosso del solaio stesso.

2. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione o alla permanenza, anche non continuativa, di persone deve essere inferiore a 2,70m, riducibili a 2,40m per corridoi, disimpegni in genere, servizi igienici, ripostigli, nel rispetto delle leggi statali e delle altre disposizioni regolamentari vigenti.

Art.112 Superfici dei locali

1. Nelle nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, per ogni abitante deve essere garantita una superficie utile abitabile non inferiore a 14,00mq per le prime quattro persone, e di 10,00mq per ciascuna delle successive.

2. I locali per l'abitazione devono avere una superficie minima di 9,00mq; le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di 14,00mq e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00mq. Ogni alloggio deve avere almeno un servizio igienico, dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.

3. Sono consentite cucine in nicchia prive di finestra, se collegate mediante aperture di almeno 4,00m ad un locale della superficie utile di almeno mq 9,00; in tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma della superficie del locale abitabile e della cucina in nicchia.

4. Tutte le cucine e le zone di cottura devono essere dotate di cappa di aspirazione e di canna fumaria indipendente e tale da garantire l'evacuazione dei vapori e fumi di cottura, ed essere provvisti di aperture permanenti di ventilazione, idonee all'afflusso di tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione, se presenti impianti a fiamma libera; devono, inoltre, avere il pavimento ed almeno la parete ove sono le apparecchiature, per un'altezza minima di m. 1,50, rivestiti con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

5. La superficie degli alloggi monocali, per una sola persona, deve risultare non inferiore a mq 28,00, e per due persone, non inferiore a mq 38,00.

6. In ogni alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere previsto almeno un servizio igienico completo di w.c., lavabo, bidet, vasca o doccia. Per le unità immobiliari non destinate all'abitazione dovrà essere previsto almeno un servizio igienico, composto da wc e lavandino. Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare con l'esterno dell'edificio. È permesso il ricorso alla ventilazione artificiale.

7. Nel caso di contiguità fisica di unità immobiliari a destinazione residenziale con unità o locali autorizzati con diversa destinazione, deve essere prevista una opportuna separazione.

8. Nelle unità immobiliari a destinazione non residenziale, ma da adibirsi ad usi che prevedano la presenza anche non continuativa di persone, non si possono realizzare locali utili con superficie inferiore a 9,00mq. La superficie di ciascun servizio igienico non deve essere inferiore a 1,10mq, con larghezza minima di ml 0,90.

Art.113 Locali nei piani seminterrati e interrati

1. I piani dei fabbricati che si trovano al di sotto del livello del marciapiede sono considerati seminterrati o interrati secondo le seguenti definizioni:

a. seminterrato è quel piano che per parte della sua altezza si trova sotto il livello del marciapiede del fabbricato;

b. interrato è quel piano che si trova completamente sotto il livello del marciapiede del fabbricato.

1. Le unità immobiliari e i locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati possono anche essere destinati alla residenza alle condizioni già espresse nei precedenti articoli, mentre gli interrati non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa.

2. I locali dei piani seminterrati e interrati possono, comunque, risultare spazi utili ed agibili per tutti gli altri usi, con esclusione di quelli previsti da specifiche disposizioni di legge, previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti, a condizione che:

- altezza e superficie minima utile siano coerenti con gli indici previsti nelle specifiche destinazioni, e comunque non inferiori a quanto precisato nel presente Regolamento;

- le murature e i solai siano protetti contro l'umidità utilizzando soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
- l'isolamento dei locali nelle parti contro terra sia realizzato in conformità a quanto stabilito agli articoli seguenti;
- l'aerazione sia diretta ovvero se artificiale sia realizzata nel rispetto della normativa vigente per le specifiche destinazioni;
- lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole anti rigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
- in caso di locali interrati, sottostanti strade e marciapiedi, deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi, fermo restando che il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o da umidità provenienti dal soprastante sedime pubblico.

3. I locali seminterrati ed interrati privi dei requisiti di cui al comma precedente non costituiscono spazi agibili per gli usi di cui al comma precedente e sono quindi equiparati ai locali di servizio.

4. Per collocare sul piano stradale assoggettato ad uso pubblico griglie in ferro o altre opere al fine di areare o illuminare locali posti sotto il livello stradale, ovvero per realizzare intercapedini a servizio di locali interrati o seminterrati, l'interessato deve fornirsi della prescritto titolo amministrativo e conformarsi a tutte le norme vigenti in materia di strade oltre che del presente regolamento.

5. Il concessionario ha l'obbligo di mantenere in perfetto stato di solidità i muri perimetrali, le griglie e/o altre coperture dell'intercapedine e/o dei locali posti nel sottosuolo, in modo che siano sempre atti a reggere il terreno stradale, nonché ad eseguire a sue esclusive cure e spese tutti quei lavori ed opere che a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, siano ritenuti indispensabili in conseguenza di variazione, per qualsiasi esigenza da essa decisa, della livelletta del suolo stradale circostante o della pavimentazione sovrapposta.

6. Il concessionario è altresì responsabile di tutti i danni e gli inconvenienti che possono comunque derivare al suolo stradale, alle proprietà private poste nel sottosuolo, ai pedoni in dipendenza di inconvenienti connessi alla cattiva esecuzione e/o manutenzione di intercapedini, griglie ed opere comunque a servizio di locali interrati o seminterrati.

7. Il concessionario nulla potrà pretendere dal Comune per eventuali infiltrazioni di acqua, di umidità dal suolo stradale, dai condotti immondi o dai lavori sulla sede stradale, né per eventuali variazioni alla forma o struttura della pavimentazione cui è sottoposta l'intercapedine o il locale interrato.

8. I lavori e le opere, posti a carico del concessionario dal presente Regolamento o dall'atto di concessione/autorizzazione, saranno eseguiti secondo le prescrizioni e sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale competente.

9. In caso di mancata o difettosa esecuzione, si procederà all'esecuzione di ufficio in danno del concessionario.

Art.114 Piano terreno degli edifici

1. Non è ammesso l'uso abitativo del piano terreno per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiale, fatta eccezione per quelli esistenti.

2. Può essere ammessa la costruzione di alloggi a piano rialzato se l'alloggio sia fornito di giardino antistante. In tal caso i davanzali delle finestre del piano abitabile più basso dovranno essere almeno a 2,00m dal livello del marciapiede pubblico o di uso pubblico.

Art.115 Soppalco

1. Il soppalco è una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentirne la parziale suddivisione orizzontale.

2. La realizzazione di soppalchi in locali aventi le caratteristiche previste (illuminazione, aerazione, ecc.), è ammessa per la permanenza di persone alle seguenti condizioni congiunte:

a. la superficie del soppalco, al netto della scala di accesso, non può superare $\frac{1}{3}$ della superficie del vano in cui esso è ricavato;

b. l'altezza minima degli spazi sottostanti il soppalco non deve risultare inferiore a 2,10m e la medesima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito del locale soppalcato.

3. Qualora le altezze come definite alla precedente lettera b) siano entrambe almeno ml. 2,30m, la superficie del soppalco può raggiungere $\frac{1}{2}$ della superficie del locale.

4. Nella realizzazione dei soppalchi vanno rispettate le seguenti norme:

- il soppalco deve avere almeno un lato completamente aperto protetto da balaustra di altezza non inferiore a 1,00m;

- le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

5. La regolarità dell'aero illuminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.

6. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani del fabbricato e come tale non produce effetti ai fini del computo del volume.

7. Se l'altezza del soppalco è inferiore a quelle fissate ai precedenti comma, il soppalco costituisce pertinenza dell'unità immobiliare nella quale è realizzato e può avere una destinazione a deposito.

Art.116 Box-auto ed autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare le vigenti disposizioni in materia di prevenzione degli incendi, in relazione alla disposizione e dimensionamento delle aperture di ventilazione e, in generale, alla loro compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari.

2. I materiali e le finiture da utilizzare per la realizzazione dei manufatti destinati a box e autorimessa devono essere armonizzati con il contesto in cui sono collocati. Le pavimentazioni dei box-auto e delle autorimesse devono essere impermeabili e facilmente lavabili; le coperture di autorimesse interrato devono garantire che non si verifichino infiltrazioni d'acqua.

3. Le autorimesse interrato e seminterrato devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenze e caratteristiche costruttive conformi alla vigente normativa, dotate di idoneo spazio laterale per la sicurezza dei movimenti pedonali.

4. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Art.117 Porticati e gallerie di uso pubblico

1. Gli interventi manutentivi dei porticati e/o gallerie, prospicienti fabbricati privati e costantemente aperti al pubblico passaggio, sono a carico dei privati.

2. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e colori per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.

3. Le pavimentazioni di marciapiedi, porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole.

Art.118 Cortili

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti mediante la realizzazione di cortili, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui ai commi seguenti.

2. I cortili, quando ammessi, dovranno avere il cielo completamente libero. Il rapporto tra la superficie del cortile e quella delle pareti che lo recingono (o che lo potranno recingere in base all'altezza degli edifici consentita dai regolamenti) non deve essere inferiore ad un quarto.

3. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde, laddove possibile, anche tramite l'eliminazione di muri di confine di cortili adiacenti, originariamente unitari.

Art.119 Scale

1. Le scale degli edifici plurifamiliari non possono avere larghezza delle rampe inferiore a 1,20m, e devono risultare coerenti con la normativa vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.
2. Le scale che collegano più di due piani di norma devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di 1,00mq per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario, con superficie pari ad almeno 0,40mq per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.
3. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, con rapporti pedata/alzata conformi alle norme di buona tecnica, ed essere sempre dotate di corrimano.
4. All'interno delle unità immobiliari, per utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a 1,00m. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a 80cm, sono ammesse solo all'interno delle singole unità immobiliari per utilizzo a carattere privato, purché consentano l'evacuazione di persone.
5. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le specifiche norme di settore.

Art.120 Sporgenze e aggetti su suolo pubblico

Le sporgenze sul suolo pubblico sono così disciplinate:

- per gli zoccoli è consentita una sporgenza massima di cm. 5 dal filo del fabbricato;
- uguale sporgenza è ammessa per le decorazioni di qualunque genere sino alla quota di 4,00m dal piano di marciapiede;
- in assenza di marciapiede, le pensiline ed i balconi non potranno costruirsi ad altezza minore di 4,00m dal piano della sistemazione;
- in presenza di marciapiede si potrà prevedere che la linea corrispondente alla massima sporgenza sia arretrata di 50cm rispetto alla verticale passante per il bordo esterno del marciapiede.

Art.121 Tende e tendoni parasole

1. L'installazione di tende e tendoni parasole a servizio di attività che prospettano su suolo pubblico o privato con servitù di uso pubblico dovrà essere autorizzata dagli uffici competenti in conformità della disciplina delle occupazioni di suolo pubblico.
2. Sui fronti unitari le tende ed i tendoni devono avere tipologia, forma e colore analoghi, e devono essere fissati nel rispetto di eventuali marcapiani o elementi decorativi della facciata ed adottare criteri di simmetria rispetto alle aperture. E' consigliabile che sui fronti unitari la

successione delle tende sia scandita per ogni vetrina, evitando tende o tendoni che interessino più vetrine, salvo i casi di vetrine con disegno unitario.

Art.122 Cornicioni ed aggetti

1. Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a tetto, sia di copertura a terrazzo, potrà essere aggettante su tutti i lati in misura proporzionata all'altezza delle fronti ed alle caratteristiche costruttive ed estetiche dei prospetti e degli infissi.

2. Ogni aggetto, di qualsiasi tipo e dimensione, dovrà essere munito di gocciolatoio, tale da impedire scolarura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali del fabbricato.

Art.123 Pensiline e balconi

1. Pensiline e balconi di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoio su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile. Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti del fabbricato e da evitare scolarure laterali nei punti di attacco alla parete.

2. Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere ad una quota inferiore a quella del pavimento dell'ambiente interno adiacente.

3. E' consentita la realizzazione di pensiline su finestre, balconi e terrazzi a livello fino ad una sporgenza massima di 1,50 metri. La struttura potrà avere appoggi verticali.

4. E' consentita la realizzazione di pensiline costituite da pannelli solari e/o fotovoltaici, con particolare attenzione agli aspetti di integrazione architettonica.

Art.124 Parapetti

1. I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi fabbricati nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, devono avere un'altezza minima di 1,00m ed essere in attraversabili da una sfera di diametro di 10cm.

2. Nei luoghi di lavoro i parapetti dovranno essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art.125 Gazebo e pergolato

1. Si definisce "gazebo" un arredo in struttura leggera (legno o metallo) totalmente amovibile, aperto su tutti i lati. Il gazebo può essere realizzato su terrazzi a livello dell'appartamento, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'appartamento.

2. Il gazebo dovrà essere posto in opera senza lavori edilizi, ma ancorato al suolo con idonea bullonatura. E' consentita la copertura ad incannucciata o intessuto, oppure, al fine di agevolare lo sviluppo delle fonti energetiche alternative e rinnovabili, con pannelli solari e/o fotovoltaici,

con particolare attenzione agli aspetti di integrazione architettonica. L'altezza massima è fissata in 3,50m. Eventuali pannellature laterali grigliate potranno avere superficie massima pari al 50% del lato interessato. Le superfici di ingombro del gazebo dovranno essere pari al 35% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza, fino ad un massimo di 40 mq per terrazzi e giardini superiori a 100 mq.

3. Si definisce "pergolato" una serie di pergole ovvero un intreccio di sostegni formati da intelaiature o graticciati realizzati con strutture leggere (legno o metallo) totalmente amovibili, per il sostegno di piante, realizzato in giardini e cortili di pertinenza di unità immobiliari e/o edifici. Gli elementi costituenti il pergolato non possono superare l'altezza massima di 4,00m e la somma della loro superficie non può superare il 30% dell'area cortiliva e/o del giardino.

4. I limiti dimensionali di cui ai precedenti comma, possono essere superati per gazebo e pergolati installati su terrazze e/o giardini di pertinenza di pubblici esercizi o strutture ricettive.

Art.126 Verande

1. Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati. Tali interventi, possono contemplare anche la realizzazione di *verande* limitatamente alla protezione di balconi esistenti, esclusivamente nei seguenti casi, la cui ricorrenza può essere sia congiunta che disgiunta l'una dall'altra:

- se interessino fronti prospettanti su cortili o spazi secondari;
- se tanto sia utile a conferire uniformità al prospetto, eventualmente già interessato da analoghi interventi;
- in tutti i casi in cui l'intervento si configuri quale protezione da condizioni ambientali moleste, da documentare adeguatamente.

2. I relativi progetti devono essere estesi alla totalità dei prospetti interessati dal rinnovamento.

3. Le suddette opere, in quanto possono incidere in modo rilevante sul decoro degli spazi pubblici, sono oggetto di specifica valutazione e subordinate al rilascio di permesso di costruire.

4. Le verande eventualmente da realizzare ai sensi delle presenti norme, pur configurandosi quali parti accessorie dell'unità immobiliare di riferimento, non determinano un incremento del carico urbanistico.

Art.127 Protezione dagli effetti del gas radon

1. Nelle zone ad alto rischio radon, per i nuovi edifici e le ristrutturazioni dell'intero immobile, è obbligatorio prevedere per i locali posti al livello più basso dell'edificio, interrati o comunque a contatto del terreno, adeguate tecniche di isolamento e ventilazione, attuate tramite:

- solaio rialzato di almeno 40 cm dal terreno e dotato di opportuni strati impermeabili ai fluidi, posti al di sotto del piano di calpestio;

- camera d'aria o vespaio in pietrame atti a consentire la ventilazione tra il suddetto solaio e il terreno;
- canali di aerazione su tutti i lati dell'edificio che mettano in comunicazione diretta la camera d'aria con l'esterno, curando che gli sfiati non siano in prossimità di aperture dell'edificio.

Art.128 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio. Questi dispositivi richiedono che:

- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta. Questi dispositivi devono essere conformi alla norma UNI EN 795 (e alle norme in essa contenute) e realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio titolo abilitativo edilizio.

Art.129 Canne fumarie e comignoli

1. Il dimensionamento, diametro o sezioni interne delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate.
2. Le canne devono essere di materiale impermeabile resistente alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica. Devono avere un andamento verticale e, ove non risultasse possibile, è preferibile che il cambio di direzione che non superi i 30° dalla verticale.
3. I comignoli, fatte salve le disposizioni di cui alle normative vigenti e norme tecniche specifiche, devono risultare più alti di almeno 1,00m sul tetto, dei parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10m.

Art.130 Apparecchi a combustione e ventilazione dei locali

1. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne

viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria deve essere realizzato con sistemi di ventilazione naturale permanente rispondenti alle norme di buona tecnica ed alle normative vigenti.

2. Per gli impianti a gas per uso domestico si applica quanto previsto nella normativa vigente.

3. In ogni locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Art.131 Allacciamento fognario delle acque reflue

1. Le acque di scarico provenienti dagli immobili devono essere convogliate nella rete fognaria. L'allacciamento dovrà essere eseguito secondo le vigenti norme inerenti il trattamento delle acque reflue e la protezione dall'inquinamento.

2. Le acque piovane di prima pioggia e le altre acque meteoriche dovranno essere smaltite nel rispetto della vigente normativa.

3. Nei fabbricati industriali e artigianali comportanti l'utilizzo o il deposito di materiale insalubre o nocivo, lo smaltimento delle acque di pioggia dovrà avvenire attraverso un sistema di raccolta e depurazione, preventivo alla immissione in fogna da realizzarsi nel rispetto delle vigenti normative.

4. Le aree già destinate o da destinare a parcheggio, sosta, stazionamento, transito e riparazione di veicoli a motore, dovranno essere dotate, ove non già esistenti, di idonei sistemi disoleanti.

5. Nelle aree di salvaguardia di pozzi o sorgenti di acqua, lo spandimento delle acque di pioggia deve avvenire in conformità a quanto previsto dalla vigente legislazione sulla qualità delle acque.

6. I condotti e le reti di scarico devono essere dotati di pozzetti d'ispezione nonché di idonei dispositivi a tenuta, ubicati prima del recapito finale, che consentano il campionamento. I pozzetti d'ispezione ed i campionamenti saranno realizzati secondo le indicazioni fornite dal competente ufficio comunale.

7. Nelle zone dotate di rete pubblica fognaria, nei casi in cui il condotto comunale sia unico, è consentita l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale ed al limite della proprietà, fermo restando l'obbligo di consentire l'ispezione ed il prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi. I tubi dell'acqua potabile, delle acque di scarico, del gas e simili devono essere posati alla distanza minima di 1,00m dai confini, salvo diverse disposizioni normative e/o accordi tra le diverse proprietà.

8. Per gli impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, deve essere realizzato un pozzetto di prelievo per le analisi, posto all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale o della miscelazione con altre acque di scarico. Il pozzetto deve essere a perfetta tenuta e

consentire l'accumulo, anche estemporaneo, di acque di scarico per una profondità di almeno 50cm.

9. Tutte le condutture delle reti di scarico, i pozzetti, le vasche di trattamento nonché i relativi pezzi di assemblaggio e giunzione devono garantire la perfetta tenuta. Gli stessi devono essere realizzati con materiali impermeabili e resistenti.

10. Per impedire eventuali dispersioni nel sottosuolo, e per le normali operazioni manutentive, tutte le vasche interrate riservate al trattamento delle acque di scarico o allo stoccaggio di acque reflue provenienti da attività lavorative, dovranno essere dotate di intercapedine ispezionabile.

Art.132 Allacciamento alle altre reti impiantistiche

1. Tutti gli edifici devono essere dotati di apposite canalizzazioni interne relative all'approvvigionamento e allo smaltimento idrico, alla distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica ed alle telecomunicazioni. Dette canalizzazioni devono essere allacciate alle relative reti infrastrutturali secondo le vigenti norme di legge e quelle tecniche previste dagli enti erogatori dei servizi.

2. In ordine alle telecomunicazioni, dovrà essere sempre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema.

3. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo, nonché le dotazioni necessarie per consentire il cablaggio della città sono obbligatorie negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia. Gli stessi devono essere previsti anche per gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici di un intero edificio, fatto salvo il rispetto dei vincoli imposti nei casi di edifici di valore storico-monumentale.

Art.133 Obbligo al conferimento dei rifiuti

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili devono essere smaltiti in conformità alle normative vigenti ed alla regolamentazione comunale per la raccolta differenziata cui si rimanda.

2. I rifiuti solidi putrescibili, in ogni caso, non possono essere conservati nell'interno degli spazi sia di abitazione che di servizio od accessori, anche se posti in adatto contenitore, per un termine superiore alle 24 ore, salvo speciali deroghe da concedersi dal Sindaco su parere dell'ASL competente.

3. Gli abitanti devono avere cura di raccogliere i rifiuti solidi urbani di produzione domestica in appositi contenitori senza alcuna dispersione. Tali rifiuti devono essere conferiti, in accordo con la regolamentazione della raccolta differenziata, ai luoghi di raccolta predisposti.

Art.134 Depositi e raccoglitori nelle nuove costruzioni

1. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi esterni per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.
2. Tale luogo di deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni idonee sufficienti per tutte le unità abitative. Dovrà essere garantita una agevole movimentazione dei cassoni raccoglitori di rifiuti. Detti cassoni devono essere sempre facilmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.
3. Sono vietate le canne di caduta per i rifiuti solidi urbani di produzione domestica.

Art.135 Cassoni raccoglitori

1. I cassoni raccoglitori devono avere le seguenti caratteristiche:
 - avere superficie liscia di facile pulizia e con raccordi interni arrotondati ed essere costruiti in materiale resistente;
 - avere dispositivi di apertura possibilmente con comando a pedale;
 - essere posizionati alla massima distanza possibile dai fabbricati e posti su platea impermeabile;
 - essere predisposti, ove necessario, anche per il caricamento automatico;
 - se mobili, devono essere dotati di idoneo impianto frenante e muniti di segnalazione catarifrangente se ubicati in spazi accessibili al traffico;
 - devono essere sottoposti a periodici lavaggi e disinfezioni.
2. I cassoni raccoglitori devono ricevere solo rifiuti domestici chiusi negli appositi sacchetti contenitori.

Art.136 Raccolta differenziata

1. Risultando attivata sul territorio comunale la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, questi dovranno essere conferiti ai dispositivi di raccolta appositamente predisposti in accordo con le modalità stabilite nella specifica regolamentazione vigente.

Art.137 Norme in materia di energia

1. Nel rispetto delle norme tecniche di settore in vigore, a tutti gli edifici si applicano obbligatoriamente le disposizioni in materia di uso razionale dell'energia, ai fini del contenimento del relativo consumo, e di sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili. Oltre al rispetto delle norme vigenti in materia, nel presente Capo si riportano una serie di riferimenti inerenti tecniche di buona progettazione che concorrono al raggiungimento dei requisiti di efficienza energetica normativamente richiesti.

Art.138 Orientamento degli edifici

1. Per garantire all'edificio le migliori condizioni del microclima interno attraverso l'utilizzo delle risorse energetiche rinnovabili, cercando di coprire la maggior parte del fabbisogno

tramite l'apporto solare, nelle nuove edificazioni risulta opportuno posizionare l'asse longitudinale principale dell'edificio lungo la direzione est-ovest, con una tolleranza massima di 45°, quando non sussistano impedimenti documentabili. L'orientamento verso sud, permette di ricevere il massimo della radiazione solare in inverno, quando è più richiesta, mentre in estate, con la maggiore altezza del sole sull'orizzonte, l'edificio, opportunamente schermato, riceve meno radiazioni.

2. Risulta preferibile, inoltre, che l'edificio abbia sul lato sud una superficie vetrata che possa raggiungere il 40% della complessiva, mentre sul lato nord le aperture devono avere dimensione ridotta.

3. Gli spazi abitativi con maggiore esigenza di riscaldamento e illuminazione, devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest.

4. Ove quanto riportato ai precedenti commi risulta documentalmente impossibile da applicare in relazione alla disposizione del lotto, alla presenza di ombre portate generate da elementi naturali e/o artificiali, ecc., possono essere presentate soluzioni alternative che dimostrino, con adeguate relazioni tecniche, il raggiungimento di vantaggi energetici.

Art.139 Geometria degli edifici

1. Ai fini del presente articolo, si intendono:

a. con S la superficie disperdente, ovvero la somma di tutte le superfici (o facce) che delimitano l'edificio verso l'esterno o verso ambienti non muniti di riscaldamento;

b. con V il volume interno riscaldato dell'edificio.

2. Tra le caratteristiche intrinseche dell'edificio atte a garantire una elevata efficacia ai fini del contenimento energetico, assume un'importanza fondamentale la "compattezza", intendendo con essa il minimo rapporto tra la superficie S ed il volume V.

3. Pur nella libertà creativa del progettista, nelle nuove edificazioni è obbligatorio contenere il rapporto di forma S/V entro valori minimi, così come prescritto dal DLgs n. 192/2005 e s.m.i. dal DLgs n. 311/2006 e s.m.i., in riferimento alla direttiva n. 2002/91/Ce sul rendimento energetico in edilizia.

3. Nel caso in cui il rapporto S/V superi i limiti indicati, il tecnico progettista deve opportunamente dimostrare che tale scelta non infici il contenimento dei consumi energetici dell'involucro.

Art.140 Isolamento termico dell'involucro

1. E' sempre consentito, nei limiti stabiliti dal presente articolo, l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore delle murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate.

2. Per limitare la trasmissione del calore attraverso i componenti opachi dell'edificio a contatto con l'esterno, negli edifici di nuova costruzione, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni, è obbligatorio attuare interventi sull'involucro tali da rispettare i valori di trasmittanza, così come indicato nella L n. 10/1991 e smi; è possibile ottenere tali risultati anche attraverso un maggiore spessore delle murature esterne ai fini di aumentare l'inerzia termica, per particolari tecniche di isolamento, per la realizzazione di pareti ventilate, nei limiti di quanto stabilito al successivo comma 3.

3. Ai sensi del D. Lgs n. 102/2014, nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori allo spessore convenzionale minimo di 30 cm, il maggiore spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 20% dell'indice di prestazione energetica previsti dal D.Lgs n. 192/2005, e smi, certificata con le modalità di cui al medesimo, non sono considerati nei computi per la determinazione di volumi, superfici lorde di solaio, superfici coperte e relativi indici connessi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi; nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al DPR n. 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente Regolamento, in merito alle distanze minime tra edifici e dai confini, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

4. nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari a ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal DLgs n. 192/2005, e smi, certificata con le modalità di cui al medesimo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al DPR n. 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente Regolamento comunale, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura; la deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

5. È indispensabile che il progetto tenga conto dell'effetto derivante dall'utilizzo di talune tecniche di isolamento termico in quanto le stesse, efficienti per l'inverno, potrebbero essere peggiorative in estate.

6. Ai fini dell'isolamento termico dell'involucro, è importante considerare:

- la scelta dei materiali di tamponatura perimetrale e la scelta di serramenti esterni che garantiscano dispersioni contenute sia dal punto di vista conduttivo che da quello della tenuta all'aria;
- la realizzazione di tetti ventilati e l'uso di barriere anti-radianti;
- evitare e limitare ponti termici strutturali e di forma;
- l'uso di vetri doppi per tutte le esposizioni in quanto di grande efficacia sia dal punto di vista energetico che economico;
- l'uso di materiali di finitura superficiale opportuni, selezionati in base al loro indice di riflessione solare, deve consentire di aumentare l'albedo del tetto e delle facciate;
- l'adozione di collettori solari sul tetto, che consente di schermare il tetto stesso e di utilizzare la radiazione solare intercettata.

Art.141 Controllo della radiazione solare

1. Il controllo dell'irraggiamento negli edifici, soprattutto alle latitudini meridionali, assume un ruolo primario ai fini del benessere ambientale interno e del risparmio energetico per il raffrescamento estivo; tuttavia, è indispensabile che tale controllo avvenga attraverso tecniche che consentano di usufruire dell'apporto termico solare nella stagione fredda e garantiscano una adeguata illuminazione naturale degli ambienti interni all'edificio.

2. Ai fini del precedente comma, si suggerisce:

- l'utilizzo di vetri selettivi ad alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica;
- l'impiego di schermature esterne, fisse e/o mobili, orizzontali e verticali; in particolare, per le pareti trasparenti esposte a sud, è indicato utilizzare schermature orizzontali, per garantire il riparo dall'irraggiamento sub-verticale del periodo estivo e consentire il passaggio del sole invernale caratterizzato da una maggiore inclinazione; per le pareti trasparenti esposte a est e a ovest, è indicato l'impiego di schermature verticali.

3. Nel rispetto dell'indipendenza creativa del tecnico progettista, è preferibile che tali dispositivi di schermatura siano parte integrante del progetto architettonico dell'intera nuova opera edilizia.

4. Nel caso di ristrutturazioni, la tecnica di schermatura adottata deve essere frutto di dettagliato progetto, che ne comprovi l'efficacia funzionale e l'idonea contestualizzazione architettonica, redatto da un tecnico abilitato e consegnato in sede di richiesta del titolo abilitativo.

Art.142 Ventilazione naturale e ricambi d'aria all'interno dell'edificio

1. Per garantire il mantenimento di un buon livello qualitativo dell'aria all'interno degli ambienti edificati, evitando di gravare sui consumi energetici per la climatizzazione, è

obbligatorio negli edifici di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni totali, usare i seguenti accorgimenti per favorire la ventilazione naturale:

- adottare serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria atti a garantire adeguati ricambi d'aria d'infiltrazione per evitare fenomeni di condensa superficiale;
- adottare bocchette o griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

Art.143 Efficienza dell'impianto elettrico

1. Ai fini del benessere ambientale interno in edilizia e del risparmio energetico, è obbligatorio per gli edifici pubblici, gli edifici destinati al terziario e le parti comuni degli edifici residenziali privati, adottare le seguenti misure:

- progettare in maniera efficiente la distribuzione dei punti luce degli ambienti, avendo cura che vi sia una ottimale e adeguata illuminazione artificiale, al fine di garantire il benessere visivo per ogni tipo di attività prevista e la sicurezza di circolazione degli utenti;
- utilizzare sorgenti luminose a basso assorbimento elettrico e alta resa cromatica;
- impiegare dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale;
- prevedere, nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) dispositivi illuminanti posti ad altezze diverse per le zone carrabili e per quelle pedonali o ciclabili, ma sempre con il flusso luminoso orientato verso il basso, per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici (riduzione dell'inquinamento luminoso).

2. È opportuno perseguire obiettivi di riduzione dell'inquinamento da fonti elettromagnetiche preferendo tipi d'impianto e disposizioni che garantiscano:

- la riduzione dei livelli di esposizione ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50Hz);
- l'impiego di apparecchiature e dispositivi elettrici ed elettronici a bassa produzione di campo elettromagnetico;
- la conformazione adatta ad evitare le alterazioni del campo elettromagnetico;
- la schermatura delle linee elettriche, obbligatoria per le zone notte;
- il passaggio dei cavi in zone con minor permanenza abitativa;
- la doppia linea di tensione con utilizzo di disgiuntore di corrente (bioswitch);
- la corretta disposizione degli elettrodomestici negli ambienti.

Art.144 Impiego di fonti energetiche rinnovabili per la produzione elettrica

1. Ai fini dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili, negli edifici nuovi e dove la tipologia edilizia e le condizioni esistenti lo consentono, è opportuno predisporre un sistema di

produzione elettrico di tipo fotovoltaico, allacciato alla rete elettrica di distribuzione e in grado di coprire almeno il 10% del fabbisogno annuo dell'immobile.

2. I pannelli fotovoltaici possono essere collocati in copertura o in facciata, fatte salve le disposizioni diverse per gli edifici sottoposti a vincoli; la collocazione deve essere tale da garantire la massima efficienza dell'impianto (esposizione a sud, sud-est, sud-ovest) e la migliore integrazione all'edificio, preferendo quella strutturale, con i pannelli non giustapposti ma parte integrante della struttura e dell'architettura stessa dell'immobile.

3. Ai fini della installazione dei pannelli fotovoltaici, è necessario predisporre dei cavedi per il passaggio dei cavi ed inglobare l'impianto di accumulo e distribuzione all'interno dell'edificio.

4. Il progetto dettagliato per la installazione dei pannelli fotovoltaici, deve essere presentato in sede di richiesta del titolo abilitativo.

Art.145 Efficienza dell'impianto idrico

1. Nei nuovi edifici e nei casi di ristrutturazione che riguardino gli impianti idrici, è obbligatorio predisporre tutte quelle tecniche che consentano la razionalizzazione delle risorse idriche potabili e il riutilizzo delle acque meteoriche e grigie di provenienza domestica.

2. Ai fini del precedente comma, per le cassette di scarico dei bagni è obbligatorio predisporre la regolazione del flusso d'acqua che consenta la fuoriuscita separata e indipendente di due quantitativi differenti: uno di 5-7 litri ed uno di 7-12 litri.

Art.146 Efficienza dell'impianto termico

1. Nelle nuove edificazioni e nei casi di sostituzione della caldaia, è opportuna l'installazione di sistemi di produzione del calore ad alto rendimento.

2. È opportuna, inoltre, l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

3. Nelle nuove edificazioni, nelle manutenzioni straordinarie di edifici o singole unità immobiliari e, laddove possibile, ogni qualvolta si interviene sull'impianto di riscaldamento, è opportuno predisporre l'installazione di sistemi di distribuzione a bassa temperatura.

Art.147 Produzione di acqua calda sanitaria da fonti energetiche rinnovabili

1. Negli edifici di nuova costruzione, per favorire il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, bisogna soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.

2. Salvo diverse disposizioni vincolanti gli edifici, i collettori solari devono essere collocati in copertura o in facciata ed esposti a sud, sud-est, sud-ovest (ovvero a sud $\pm 45^\circ$); deve essere predisposto un locale tecnico di dimensioni e caratteristiche adeguate a ospitare i serbatoi di

accumulo, nella misura di 50 litri di capacità per mq di superficie di impianto solare; nel caso si utilizzino collettori solari con serbatoio incorporato, la collocazione deve garantire che lo stesso non sia visibile dal piano stradale.

Art.148 Certificazione energetica degli edifici

1. Per gli edifici nuovi e per gli immobili interessati da ristrutturazione totale, è obbligatorio, da parte del costruttore, del proprietario o del locatario, munirsi della certificazione energetica dell'immobile.

Art.149 Tetti verdi

1. E' opportuno dotare le coperture degli edifici di nuova costruzione e, dove tecnicamente possibile, anche quelle degli edifici oggetto di manutenzione straordinaria al tetto, sia orizzontale che a falde inclinate, così come le terrazze di medie e grandi dimensioni, di una adeguata copertura vegetale, al fine di conseguire i seguenti vantaggi:

- isolamento termo-acustico dell'immobile sottostante;
- risparmio energetico per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo degli ambienti indoor;
- minor carico alla rete fognaria durante gli eventi meteorici più gravosi;
- abbattimento delle polveri sottili;
- assorbimento di smog e rilascio di ossigeno;
- protezione dall'inquinamento elettromagnetico;
- creazione di nuovi spazi attrezzati fruibili, quali giardini e orti pensili;
- creazione di habitat per insetti e uccelli.

2. A seconda della complessità realizzativa e dell'impegno manutentivo occorrente, vengono distinti due tipi di tetti verdi: estensivi, come specificato al successivo comma 3; intensivi, come specificato al successivo comma 4.

3. Sono considerati estensivi gli interventi di copertura a verde di tipo economico e semplice per tetti piani e inclinati, con spessori del substrato ridotti, da 10 cm a 35 cm, e capacità di carico di circa 60 kg/mq. L'accumulo d'acqua nella falda artificiale, realizzata con pannelli speciali, può portare molti vantaggi per i periodi di siccità prolungata; questo sistema prevede il reintegro naturale della falda artificiale e permette un rinverdimento economico con piante rustiche che possono vivere col solo apporto idrico proveniente dalle precipitazioni atmosferiche. Aumentando lo spessore del substrato, ferme restando le basse esigenze di manutenzione, è possibile avere una maggiore varietà di piante: muschi, crassulacee, tutte le graminacee di climi asciutti, erbacee perenni sino ai piccoli arbusti reptanti. Sono richiesti al massimo 2 interventi manutentivi/anno.

4. Vengono considerati intensivi gli interventi di copertura a verde, con spessori del substrato maggiori di 35 cm, che consente di utilizzare una varietà molto ampia di piante, liberamente assortite e disposte. In questo caso il rivestimento è adatto a tetti piani con portate utili superiori a 150 kg/mq. La gamma di soluzioni possibili è vasta, grazie alla completa libertà di pianificazione degli spazi e alla gran varietà di piante adatte. La copertura di tipo intensivo è usata per creare dei veri e propri giardini pensili, per i quali vi è bisogno di una manutenzione costante e di un impianto d'irrigazione dedicato.

5. Nel rispetto della normativa vigente, devono essere garantiti, in particolare:

- l'idoneità statica delle strutture, con riferimento al progetto e alla verifica;
- l'opportuna stratificazione delle membrane protettive tra la soletta e il substrato nel quale è inserita la vegetazione, con, in stretta successione: guaina impermeabile, isolamento termico, barriera al vapore, guaina antiradice, feltro protettivo-isolante, supporto sagomato per la creazione della falda artificiale, telo filtrante;
- l'adeguata scelta della vegetazione, in base al clima locale e alla particolarità della collocazione;
- l'accessibilità della copertura ai fini manutentivi (norma Uni 11235 5/2007).

6. Un intervento a verde dalle caratteristiche descritte nei precedenti commi del presente articolo, deve essere progettato da un tecnico abilitato e gli elaborati devono essere consegnati in sede di richiesta del titolo abilitativo.

Art. 150 Verde verticale

1. Per le compagnature degli edifici è opportuno considerare l'utilizzo di specie vegetali per la realizzazione di una coltre verde, con fini e benefici analoghi a quelli riportati all'art. precedente, e con un ulteriore vantaggio costituito dalla valenza estetica del manto vegetale in facciata.

2. Le pareti verdi possono essere realizzate:

- con vegetali a radicamento e crescita su substrato verticale, come specificato al successivo comma 3;
- con vegetali a radicamento remoto e a crescita su griglia verticale, come specificato al successivo comma 4.

3. Alla tipologia con vegetali a radicamento e crescita su substrato verticale appartengono gli interventi più complessi dal punto di vista realizzativo e manutentivo ma che offrono maggiori possibilità espressive in quanto consentono la utilizzazione di specie vegetali varie e distribuite sui pannelli verticali a seconda delle esigenze e della volontà progettuale. I substrati sono costituiti da materiale inerte contenuto in tasche, gabbioni, contenitori inseriti su ripiani orizzontali posti a varie altezze, giustapposti in strutture modulari autoportanti e vincolate alle

pareti tramite opportuna bullonatura. L'irrigazione avviene tramite sistema a goccia con tubazioni contenute all'interno della struttura modulare stessa.

4. Alla tipologia con vegetali a radicamento remoto e a crescita su griglia verticale sono ascrivibili quegli interventi che prevedono la piantumazione di specie rampicanti e reptanti, o alla base della parete da inverdire (vegetazione ascendente) o in sommità all'edificio (vegetazione a caduta), e la successiva crescita su griglie (in acciaio o in materiale plastico) agganciate alla parete stessa. L'irrigazione, più semplice rispetto al sistema precedente, avviene alla base della singola pianta.

Art.151 Benessere acustico all'interno dell'edificio

1. Per ridurre riducendo gli apporti di rumore provenienti dall'esterno e quelli dovuti alla trasmissione interna all'edificio stesso è opportuno attuare le seguenti strategie progettuali:

- remotizzazione rispetto alle fonti di rumore; posizionare, cioè, l'edificio lontano dai luoghi d'emissione (strade di grande traffico, attività produttive rumorose, ecc.) o, comunque, interporre elementi schermanti, preferibilmente naturali, come rilievi del terreno, fasce di verde, ecc.;

- isolamento dell'involucro esterno, ottenuto tramite la massa stessa delle tomagnature, o impiegando, sempre per le pareti opache, doppi strati con all'interno materiale fonoassorbente di origine naturale; per gli infissi, è opportuno utilizzare vetri stratificati o vetri camera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria (essendo tali tecniche analoghe a quelle adoperate per l'isolamento termico, risulta vantaggiosa una progettazione integrata dei due tipi d'intervento);

- distribuzione opportuna degli ambienti interni, collocando quelli che richiedono maggiore protezione sonora lontano dalle fonti esterne rumorose e non a diretto contatto con gli ambienti interni dove si produce più rumore;

- isolamento delle partizioni interne, tramite l'eliminazione dei ponti sonori e l'uso di materiali naturali o di tecniche d'isolamento (ad esempio, pavimenti flottanti e controsoffittature).

Art.152 Predisposizione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

1. ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, deve essere obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art.153 Decoro e sicurezza degli spazi aperti, pubblici e ad uso pubblico

1. Gli spazi pubblici e ad uso pubblico devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano e rurale; pertanto, devono essere convenientemente sistemati, mantenuti in sicurezza e igiene. Ove possibile essi devono essere attrezzati a verde e possibilmente arborati. Tali aree devono essere strutturate secondo le vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche. Le superfici di calpestio devono consentire le necessarie operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici nonché favorire il deflusso e/o il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni. Le pavimentazioni e gli elementi di arredo urbano, nonché impiantistico degli spazi pubblici ed ad uso pubblico devono essere in materiali coerenti con il contesto architettonico e paesaggistico, durevoli e garantire sicurezza d'uso.

Art.154 Strade

1. Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo, si definisce strada privata lo spazio di collegamento che consente l'accesso a più fondi contermini, altrimenti interclusi. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione ed illuminazione delle stesse;
- alla manutenzione ordinaria e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti;
- alla manutenzione straordinaria volta a garantire la piena efficienza delle aree di sedime e del manto stradale;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

2. Le strade private devono essere contraddistinte da apposito segnale. Il Comune può richiedere ai proprietari di installare sbarre apribili o sistemi simili per la chiusura al traffico di tali strade.

3. Per le aree private limitrofe alle strade e aree pubbliche, gli enti e i soggetti proprietari debbono provvedere alla realizzazione e manutenzione delle opere di regimentazione delle acque meteoriche al fine di evitare la tracimazione di acqua e fanghi o altro materiale dalla proprietà privata sul pubblico suolo.

4. Nel caso in cui il privato non ottemperi alle prescrizioni di cui al presente articolo, il Comune provvederà alla emissione di apposita ordinanza e, in difetto, ad esperire l'intervento sostitutivo in danno del trasgressore.

5. Il Comune è tenuto, per la parte di propria competenza, a regimentare e mantenere le canalizzazioni e opere di regimentazione delle acque su suolo pubblico al fine di non invadere aree private. Gli Enti e i soggetti proprietari privati di aree limitrofe alle strade comunali possono procedere a sollecitare il Comune in tal senso.

Art.155 Porticati e gallerie

1. I porticati e le gallerie devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, alle caratteristiche della strada e dell'ambiente circostante; inoltre, deve essere assicurato il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei porticati o delle gallerie eventualmente contigui.

2. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle pareti dei porticati è a totale carico del proprietario, mentre la manutenzione del pavimento e l'illuminazione, sempre che i portici siano soggetti a servitù di pubblico passaggio, è a carico del Comune. Nei porticati non possono prospettare locali di abitazione.

3. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi possono essere prescritti dal Settore tecnico comunale gli impieghi di specifici materiali e colori per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature .

4. Le pavimentazioni di marciapiedi, porticati, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole.

Art.156 Percorsi ciclabili

1. Al fine di incentivare l'uso della bicicletta, il Comune promuove la realizzazione di percorsi ciclabili, alternativi al transito veicolare.

2. Le piste ciclabili di nuova realizzazione avranno larghezza minima di metri 1,50 per i sensi unici e metri 2,50 per i doppi sensi di percorrenza. Nel caso esse siano affiancate a percorsi veicolari, dovranno essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, laddove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione atti a garantire la massima sicurezza per i ciclisti. Per la pavimentazione dovranno adottarsi materiali coerenti con quelli esistenti nel contesto in cui il percorso si inserisce.

Art.157 Marciapiedi e passaggi pedonali

1. Lungo tutti gli edifici, da costruirsi ex novo, in fregio a spazi pubblici, dovrà essere costruito il marciapiede a cura e spese dei proprietari degli edifici stessi.

2. Le nuove strade e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere dotate di marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali, pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico,

realizzati conformemente alle norme di legge relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

3. I percorsi pedonali o marciapiedi, in assenza di altra possibile soluzione, dovranno essere protetti e separati dalla carreggiata tramite dissuasori di traffico, utili anche ad evitare la sosta dei veicoli.

4. I materiali per la pavimentazione dei marciapiedi o percorsi pedonali dovranno essere di tipo antidrucciolevole, compatto ed omogeneo. Eventuali griglie ed altri manufatti interessanti la pavimentazione stessa devono essere del tipo "antitacco" con fessure di larghezza o diametro non superiore a 1,5cm; e i grigliati, ad elementi paralleli, devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente.

5. Per l'accesso a spazi o a edifici pubblici e di uso pubblico, nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con attraversamenti della viabilità stradale raccordati con rampe al marciapiede.

6. I marciapiedi di nuova realizzazione, devono avere la larghezza minima di 2,00m e dislivello non superiore a 15cm. Le pendenze del piano di calpestio e le altre sistemazioni devono rispondere alla normativa vigente in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.

7. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di eseguire le opere secondo quanto indicato ai commi precedenti, a causa di oggettive limitazioni degli spazi di intervento, sono ammesse deroghe. Qualora risulti impossibile il rispetto delle prescrizioni normative di abbattimento delle barriere architettoniche, il manufatto deve comunque essere eseguito in maniera di adeguarlo, il più possibile, all'accessibilità da parte dei diversamente abili, dimostrandone la effettiva fruibilità.

8. Le acque di scarico derivanti dalle aree impermeabili di cui sopra, dovranno essere convogliate in fognatura nel rispetto delle vigenti norme.

Art.158 Aree per parcheggio

1. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcheggio a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, e di parcheggi privati con più di 30 autovetture, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

a) rampe di accesso antidrucciolevoli di pendenza non superiore al 15% con dimensioni minime della carreggiata pari a:

- m. 5,50 nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;

- m. 6,00 in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio interno minimo di m. 3,50 ed il raggio esterno minimo di 9,50m;

b) percorsi pedonali larghi almeno 0,60m adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:

- quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
- in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;

c) tratti in piano lunghi almeno 4,50m per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;

d) rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali;

e) dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:

- 6,00m per corselli sui quali fronteggiano i boxes,
- 5,50m per corselli sui quali fronteggiano i posti macchina tracciati a vernice o di semplice collegamento senza accessi laterali;

f) per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

2. Nella costruzione di parcheggi privati con meno di 30 autovetture, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.

3. Nei parcheggi a rotazione con accesso dalle strade di rilevante importanza viabilistica devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e la sbarra di ingresso al parcheggio ovvero alla zona di prelevamento automatizzato nel caso di parcheggi meccanizzati, di ampiezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 2% della prevista capacità di parcheggio e comunque non inferiore a due veicoli, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

4. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, è ammesso l'accesso tramite sistemi di movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione di spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare avvenga in condizioni di sicurezza.

5. Nei parcheggi privati l'uso di sistemi di movimentazione meccanizzata e automatizzata è sempre consentito.

6. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici pubblici o di uso pubblico, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi deve essere assicurato tramite ascensori accessibili ai disabili.

Art.159 Piazze e aree pedonalizzate

1. Si considerano piazze e aree pedonalizzate gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.

Nell'organizzazione spaziale di detti spazi occorre:

- disciplinare la relazione tra flussi/soste veicolari e pratiche pedonali, affinché le diverse attività possano essere svolte in condizioni di sicurezza;
- favorire una frequentazione sicura e continua nell'arco della giornata;
- interpretare i caratteri morfologici e del sito includendo eventuali preesistenze di rilievo storico, ambientale, artistico e documentale;
- garantire l'ispezionabilità e la ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici, qualora presenti.

2. La pavimentazione degli spazi pubblici deve essere eseguita impiegando materiali e tecniche di posa compatibili con le caratteristiche morfologiche e architettoniche delle zone circostanti nel rispetto della normativa vigente riguardante il superamento delle barriere architettoniche. Il presente regolamento edilizio stabilisce, di norma, l'impiego di materiali di pavimentazione lapidei nelle zone pedonali dei nuclei storici, da selezionare tra le pietre appartenenti alla tradizione locale. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

Art.160 Elementi di arredo urbano

1. Si definiscono opere di arredo urbano quelli riguardanti l'installazione di manufatti concorrenti alla definizione dell'aspetto urbano, con esclusione di quelli destinati allo svolgimento di attività economiche.

2. A titolo esemplificativo, sono opere di arredo urbano:

- monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
- fontane, fioriere ed oggetti decorativi ed artistici;
- insegne ed indicatori segnaletici e pubblicitari pubblici;
- pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
- apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
- armadi per apparecchiature tecniche e similari
- arredi da giardino e per i giochi infantili;
- sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, ecc.
- apparecchi per informazione telematica pubblici.

3. Le predette opere quando realizzati da privati, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa, salvo l'obbligo della preventiva acquisizione del parere della competente Soprintendenza, nei casi

gli stessi interessino immobili sottoposti a tutela. Esse e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi.

4. L'installazione d'insegne, mezzi pubblicitari, nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada e delle norme relative all'imposta sulla Pubblicità e sulle Pubbliche Affissioni . Gli interventi sono autorizzati dal competente Settore Tributi, Ufficio Affissioni, previo parere della Commissione competente nei casi in cui il sito interessato dall'installazione ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale, ovvero laddove particolari esigenze di tutela dell'ambiente circostante lo richiedano.

5. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare sui fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso ai proprietari, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

6. Il Comune con il supporto della Commissione competente, potrà consentire l'installazione da parte di privati di cartelloni o teloni pubblicitari temporanei su facciate di stabili da ristrutturare quando questi si accollino l'onere di concorrere a riqualificare spazi pubblici siti in prossimità degli interventi.

Art.161 Arredi Privati

1. Sono tutti gli oggetti e manufatti, realizzati con materiali di qualsiasi natura, installati od esposti nelle pertinenze accessorie di attività private, su suolo pubblico o privato che hanno la funzione di arredare l'ambiente urbano collegato a dette attività o funzionali allo stesso esercizio dell'attività, quali:

- vetrine e insegne di esercizio
- chioschi ed edicole
- coperture di spazi collegati a pubblici esercizi su suolo pubblico o privato
- tende, tendoni e parasole
- pedane
- fioriere
- ombrelloni, tavolini, sedie, panchine
- cestini portarifiuti
- bacheche private
- distributori automatici di merci varie
- impianti e messaggi pubblicitari (striscioni, stendardi, etc.)
- armadi per apparecchiature tecniche private
- cabine per punti telefonici
- lampade e luminarie

2. Contribuiscono a costituire arredo allo spazio urbano le facciate esterne degli edifici privati quali quinte dell'area urbana e rurale. La manutenzione e la gestione in sicurezza degli arredi privati deve essere svolta a cura dei detentori nel rispetto del regolamento afferente lo spazio pubblico. In caso di inadempienza da parte del privato detentore, il Comune provvederà alla emissione di apposita ordinanza e, in difetto, ad esperire l'intervento sostitutivo in danno del trasgressore.

Art.162 Passi carrai e uscite per autorimesse

1. L'accesso veicolare alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; la loro realizzazione è soggetta ad autorizzazione, previo assenso dell'Ente gestore delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle norme del Codice della Strada, del suo Regolamento di esecuzione e della regolamentazione comunale in materia.

2. Nel caso in cui la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso sarà consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso se giustificato da esigenze di viabilità interna o esterna.

3. Nella segnalazione di accessi destinati a "passo carrabile", in adiacenza al portoncino o serranda, verrà situato l'apposito segnale, in maniera che lo stesso risulti visibile, sia con porta aperta che chiusa. Detto segnale non dovrà essere comunque installato su cornici o elementi di rilevanza architettonica. Il segnale dovrà riportare nella parte alta l'ente proprietario della strada che rilascia l'autorizzazione, ed in basso il numero e l'anno del rilascio.

4. Nella realizzazione delle uscite dei passi carrabili verso il suolo pubblico, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una buona visibilità, ferma restando la distanza minima di metri 12,00 delle predette uscite dagli angoli delle strade, e di metri 50 dalle curve, salvo situazioni di comprovata impossibilità, dovuta alla particolare geometria del lotto interessato, debitamente autorizzate. Nei casi in cui la larghezza della strada, compresi i marciapiedi, sia inferiore ai 10,00 metri, in corrispondenza delle intersezioni stradali dovrà prevedersi, nelle recinzioni o nei nuovi fabbricati, uno smusso d'angolo costituito da un arretramento di almeno 3,00 metri per ogni lato. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a metri 3,00 o metri 5,00 al netto dello spazio di marciapiede pubblico in presenza di marciapiede.

5. Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, ed idoneamente dimostrata in sede progettuale, la capacità di passaggio dei mezzi pesanti preposti al servizio della produzione.

6. Gli accessi carrabili esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia in caso di loro modifica, gli stessi dovranno essere adeguati alla presente norma. Sono ammesse deroghe nei casi in cui si dimostri l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, ovvero laddove sia necessario il rispetto dei canoni compositivi di facciata per immobili ricadenti nel centro storico oppure di riconosciuto valore storico-monumentale.

7. Nei casi in cui la riconversione, o l'eventuale modifica della tipologia produttiva o di vendita di un immobile terziario o produttivo, ovvero il subentro di attività lavorative comportino un maggiore impatto sul traffico di autovetture o mezzi pesanti, si determina la necessità di adeguare le aperture dei passi carrabili esistenti alle previsioni del presente regolamento.

8. Le uscite delle autorimesse pubbliche e/o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate e devono essere realizzate nel rispetto delle norme relative alla sicurezza della circolazione. In presenza di ostacoli alla visuale è opportuno prevedere l'installazione di specchi adeguati o altri sistemi che garantiscono una visuale adeguata. Eventuali manufatti (portoni, cancelli, sbarre ecc.) di chiusura o delimitazione degli accessi dovranno aprirsi verso l'area privata senza invadere in alcun modo, anche temporaneamente, il suolo pubblico.

Passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada. Gli interventi sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, rilasciata dal competente Settore comunale.

9. I riferimenti nazionali riguardanti gli accessi stradali:

- DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285. Nuovo codice della strada, in particolare articolo 22;

- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495. Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, in particolare articoli 44, 45 e 46;

- DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001. Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

Art.163 Chioschi, edicole per vendita giornali

1. I chioschi collocati su aree pubbliche devono essere realizzati con criteri costruttivi che si armonizzino con l'ambiente circostante, e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune, tramite Permesso di Costruire.

3. Per la vendita di giornali e riviste, l'Amministrazione Comunale può concedere, l'installazione, su suolo pubblico o privato, di manufatti chiusi specifici (destinati alla vendita, oltre che di giornali e di riviste, anche di altre tabelle merceologiche. Detti manufatti possono avere dimensione massima in pianta di 15,00 mq ed altezza massima esterna di 3,00m. In ogni caso:

- a) non è consentita l'installazione di chioschi o edicole su sedime stradale, fatta eccezione per le aree pedonalizzate e gli spazi di parcheggio pubblico esistenti in tutte le zone, purché l'installazione non crei impedimento alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, anche con ridotta capacità motoria o portatori di handicap in carrozzella;
- b) è consentita la collocazione su marciapiede esistente o appositamente creato solo nel caso che sia mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a 2,00m e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di soggetti portatori di handicap;
- c) fuori del centro storico essi devono essere collocati a distanza non inferiore a 20m da incroci stradali;
- d) gli espositori mobili aggiuntivi non possono ingombrare una superficie maggiore del 20% della superficie coperta dell'edicola/chiosco;
- e) i chioschi e le edicole devono essere realizzati esclusivamente in legno, ferro, ghisa, vetro con l'esclusione dell'alluminio anodizzato;
- f) non sono consentite forme pubblicitarie dei prodotti venduti, salvo le testate dei quotidiani che potranno essere esposti esclusivamente con pannelli non luminosi né a cassonetto e nei limiti dell'altezza massima del manufatto.

4. Per i chioschi è consentita un'insegna, relativa al genere di attività e priva di indicazioni pubblicitarie, realizzata secondo le norme sulle insegne e posizionata in posizione frontale senza eccedere dall'altezza massima prevista per il manufatto.

Art.164 Chioschi adibiti alla somministrazione di cibi e bevande

1. E' consentita l'installazione di chioschi adibiti ad pubblico esercizio o comunque alla somministrazione di cibi e bevande purché su suolo pubblico, non sottratto alla circolazione, alla sosta o al verde pubblico o d'arredo, e purché conformi ai regolamenti igienico sanitari e non in contrasto con prescrizioni urbanistiche o con vincoli ambientali.

2. La superficie complessiva coperta non può essere superiore a 15mq. Se la somministrazione avviene all'interno il chiosco, le sue pertinenze accessibili al pubblico debbono osservare tutte le prescrizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, ivi compresa la dotazione di servizi igienici fruibili da portatori di handicap in carrozzella.

3. Può essere richiesta, alle stesse condizioni e prescrizioni sopra riportate, la collocazione stagionale di chioschi per un periodo non eccedente mesi quattro per ciascun anno. La rimozione

deve essere garantita da deposito cauzionale da versarsi prima del rilascio del Permesso di costruire ed essere eseguita entro sette giorni dalla scadenza del medesimo.

4. In caso di mancata rimozione entro il termine suddetto l'Amministrazione, ferme restando le sanzioni amministrative ed eventualmente penali, provvede alla rimozione a spese del titolare del Permesso trattenendo il deposito cauzionale anche nel caso esso fosse superiore alle spese sostenute per la rimozione. In ogni caso il suolo pubblico, sia che si tratti di installazioni stagionali che permanenti, non può essere concesso prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre l'installazione del manufatto è subordinata all'avvenuta stipula del contratto ed al dimostrato versamento dell'eventuale deposito cauzionale. Per quanto riguarda i materiali è esclusa l'utilizzazione di alluminio anodizzato.

Art.165 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

La costituzione di servitù pubblica di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico comunale e privato è costituita ai sensi di legge. Essa risponde ad esigenze di interesse generale e la sua costituzione può identificarsi anche nella protrazione dell'uso stesso da tempo immemorabile.

Art.166 Numero civico dei fabbricati

1. L'Amministrazione Comunale assegna ad ogni fabbricato il relativo numero civico e gli eventuali subalterni da apporsi a spese del proprietario.
2. Il proprietario dell'immobile è tenuto a installare, conservare e mantenere l'indicatore del numero civico sempre nel posto ove è stato collocato, in modo facilmente visibile. In caso di demolizione di fabbricati, di cui non viene prevista la ricostruzione, o in caso di eliminazione di porte di accesso dall'esterno, il proprietario deve darne comunicazione all'Amministrazione Comunale, nel termine di quindici giorni, e restituire i corrispondenti indicatori che verranno così soppressi.
3. E' fatto obbligo al proprietario di richiedere il numero civico nel caso di modifiche al fabbricato che comportino la realizzazione di nuove aperture. L'attribuzione di toponomastica stradale e di numero civico ai fabbricati non costituisce dimostrazione della natura pubblica della strada, né della legittimità del fabbricato.

Art.167 Recinzioni

1. La recinzione deve essere realizzata nel rispetto delle norme relative alla distanza dal ciglio stradale, alla sicurezza del traffico e della visibilità richiesta dall'Ente proprietario della strada o dall'autorità preposta alla sicurezza del traffico e comunque del Codice della Strada. Ovunque sul territorio comunale non sono ammesse:

- recinzioni opache in muratura piena;
- recinzioni in elementi prefabbricati pieni;
- recinzioni in elementi prefabbricati forati.

2. L'altezza massima delle recinzioni in relazione alle tipologie ammesse, è così definita:

- recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in ferro, eventualmente intercalata da pilastri in muratura: fino a 0,80m per la base in muratura e 2,50m per il complesso della recinzione (negli ambiti collinari l'altezza massima non potrà superare 1,50m);
- recinzioni in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base in muratura di altezza non superiore a 0,50m e altezza totale 2,50m;
- recinzioni in legno, costituite da pali infissi nel terreno, senza nessun tipo di fissaggio con malta, corrente orizzontale ed eventuali traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti: $H_{max} = 2,50m$;
- recinzioni in siepi vegetali con rete metallica: $H_{max} = m 2,50$;

3. Per tutte le recinzioni forate dovranno essere privilegiate soluzioni che prevedono schermature verso l'area pubblica costituite da siepi vegetali, almeno di pari altezza.

4. La realizzazione di recinzioni con sola siepe vegetale è sempre consentita previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

5. Le recinzioni costituite da paletti di ferro o cemento e rete a maglia sciolta sono consentite solo negli orti urbani, nei resede individuali, e solo se schermate da siepi vegetali almeno di pari altezza.

6. Nei progetti di nuovi edifici dotati di recinzioni deve essere obbligatoriamente previsto il disegno delle recinzioni stesse contestualmente al progetto dell'intero edificio; tale disegno deve essere improntato a criteri di sobrietà e linearità nonché relazionato per caratteristiche tipologiche e costruttive con il nuovo fabbricato e con le recinzioni eventualmente esistenti nella zona immediatamente circostante, qualora queste rispettino le caratteristiche di sobrietà e linearità predette.

7. Le coloriture delle recinzioni vanno relazionate ai riferimenti formali dell'ambiente urbano circostante. Esse saranno assentite, in assenza del Piano del colore dell'ambiente urbano di appartenenza, dall'ufficio tecnico competente, sulla base di idonee campionature.

8. Gli interventi edilizi coordinati anche se realizzati in momenti successivi come ad esempio nel caso di edifici a schiera, devono essere corredati da recinzioni omogenee (stessa tipologia, stessi riferimenti dimensionali, stessi materiali e colori). Le recinzioni interne degli interventi edilizi coordinati possono essere realizzate solo con siepi vegetali e rete metallica.

Art.168 Recinzione e raccolta rifiuti

1. Nella progettazione della recinzione occorre prevedere l'eventuale realizzazione di appositi spazi, accessibili dalla via pubblica, opportunamente pavimentati ed adeguatamente schermati con siepi, da destinare all'alloggiamento dei cassonetti. Tali spazi devono essere realizzati in modo da essere facilmente igienizzati.
2. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto della tipologia delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via; in secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare:
 - a. il ripristino di recinzioni deteriorate, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento della tipologia;
 - b. il ricorso a nuova tipologia prescritta, nel caso di rifacimento di recinzioni deteriorate ed in contrasto con eventuali prescrizioni regolamentari di zona;
3. In presenza di recinzioni di valore storico, architettonico, ambientale, per il corretto uso dei materiali, delle forme e delle dimensioni e che determinino una caratterizzazione ed un miglioramento dell'immagine architettonica e paesaggistica dell'ambito in cui sono collocate, è fatto obbligo di intervenire con la sola manutenzione straordinaria e con il divieto di qualsiasi tipo di sostituzione.
4. Previsioni progettuali diverse da tutte quelle sopra indicate, se adeguatamente motivate, potranno essere oggetto di valutazione da parte della Commissione competente ed eventualmente autorizzate mediante rilascio di Permesso di Costruire.

Art.169 Affissioni e segnaletica verticale

1. E' vietata l'affissione nelle immediate adiacenze di elementi architettonici di particolare pregio. gli elementi affissi non dovranno ostacolare la vista di significativi fondali architettonici.
2. Per la segnaletica verticale si fa riferimento alle vigenti norme in tema di traffico. In ogni caso, l'installazione dei segnali dovrà avvenire senza interferire con elementi di rilevanza architettonica, monumenti e/o i fabbricati storici. Analogo criterio dovrà adottarsi anche nel rilascio di autorizzazioni per il posizionamento di segnali indicatori storici o turistici.

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art.170 Aree verdi e parchi urbani

1. Il Comune gestisce e tutela il verde pubblico, prevenendo ogni forma di degrado o danneggiamento del patrimonio verde. Nelle aree pubbliche destinate al tempo libero ed al gioco,

nelle aree a verde e nei giardini possono essere realizzati ed affidati in gestione a privati, manufatti (chioschi, punti di ristoro, edicole, ecc.) funzionali a migliorare la fruizione di detti spazi pubblici.

2. Il Sindaco ha facoltà di imporre la manutenzione del verde, dei fossati, e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

3. Nell'intento di permettere e di regolamentare la partecipazione diretta di privati alle opere di manutenzione delle aree a verde pubblico, dei parchi urbani e alla gestione di servizi ad essi inerenti, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di affidare a persone fisiche o giuridiche la manutenzione di piccole aree di verde pubblico, la gestione di servizi ad esse inerenti, nonché la realizzazione di interventi di sistemazione a verde.

4. E' possibile anche realizzare aree gioco, aree attrezzate e aree dedicate ai cani.

5. Chiunque può sponsorizzare o adottare il verde cittadino: soggetti pubblici o privati, singoli cittadini, associazioni, condomini, enti, università, scuole, società, banche, negozi, bar, chioschi, studi professionali. Le modalità di partecipazione sono le seguenti:

- la sponsorizzazione finanziaria prevede il versamento di una somma di denaro per sostenere interventi di realizzazione o di riqualificazione di aree verdi o aree gioco, o per interventi di manutenzione su aree verdi. In cambio il privato potrà ottenere visibilità del suo logo/ragione o denominazione sociale/marchio su cartelli istituzionali che saranno posizionati nell'area verde sponsorizzata.

- la sponsorizzazione tecnica prevede la presentazione di un progetto di miglioramento di un'area verde, che dovrà essere approvato dal Comune e che lo sponsor realizzerà prendendosi cura dell'area per un periodo stabilito dall'Amministrazione Comunale. In cambio il privato potrà ottenere visibilità del suo logo/ragione o denominazione sociale/marchio su cartelli istituzionali che saranno posizionati nell'area verde sponsorizzata.

- l'adozione di un'area verde prevede il diretto e personale intervento del privato per la manutenzione delle aree verdi comunali senza visibilità commerciale.

La domanda di disponibilità ad una delle opzioni suddette, con le generalità e recapito del soggetto richiedente, l'indicazione dell'area verde di interesse, è presentata in carta semplice al Sportello unico per l'edilizia (SUE) per la stipula di un contratto in merito.

Art.171 Aree private all'aperto

1. Per salvaguardare il decoro urbano, gli spazi inedificati e le aree dismesse non possono essere lasciate in stato di abbandono. All'uopo, i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione periodica.

Quando gli spazi ineditati abbandonati, ovvero edifici, strutture, o loro parti dismesse determinino o possano determinare gravi situazioni di degrado igienico-sanitario, i proprietari devono provvedere, a propria cura e spese, alla loro adeguata messa in sicurezza, recinzione e a periodici interventi di pulizia, di cura del verde nonché disinfestazione. La recinzione delle aree di cui ai precedenti commi dovrà consentirne la visibilità.

Per gli immobili dismessi di cui ai precedenti commi devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad impedire la loro impropria occupazione e deve altresì provvedersi alla disattivazione dei servizi (acqua, gas, Enel, ecc.). Qualora il Comune ravvisi l'esistenza di situazioni di pericolo, potrà ordinare la demolizione del manufatto pericolante o fatiscente a cura e spese dei proprietari. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

2. L'area di pertinenza delle costruzioni deve essere oggetto di complessive sistemazioni nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli.

3. Le aree di pertinenza devono essere sistemate e mantenute a verde con opportune attrezzature per il gioco. Aree per il gioco bambini sono obbligatorie nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi che contengono più di 6 (sei) appartamenti. Si prescrive la piantumazione di alberi e/o arbusti affini alle specie arboree vegetazionali locali in numero minimo di 1 per 20 mq.

4. Le pavimentazioni esterne consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o altro materiale che si inserisca nel contesto storico e culturale dei luoghi. In particolare deve provvedersi alla corretta regimentazione delle acque di pioggia e/o altro procedendo alla canalizzazione, se del caso filtraggio e depurazione, prima del conferimento in fognatura pubblica e privata.

5. La progettazione del verde e di nuove alberature deve tenere conto dell'uso di essenze arboree e vegetazionali locali nonché della natura del terreno, delle caratteristiche climatiche e di soleggiamento, al prevedibile sviluppo della pianta e del suo apparato radicale rispetto agli spazi all'intorno, alla resistenza all'inquinamento, ed al suo apporto estetico al contesto urbano.

6. Le nuove alberature non devono costituire, per quanto possibile, elemento di disturbo ad ambienti privati e pubblici prospicienti. In tal senso si richiama quanto all'uso previsto, in materia di distanza, dal Codice Civile.

7. Gli interventi di trasformazione urbanistico/ edilizia che contemplino una componente importante di sistemazione a verde, dovranno essere corredati da una relazione specialistica, redatta da un professionista abilitato competente, che illustri i motivi connessi:

- alla scelta delle alberature, arbusti e prati in relazione: alla capacità di attecchimento, alla stabilità, al livello di crescita;

- al fabbisogno manutentivo, alla tipologia di concimi obbligatoriamente non inquinanti da utilizzare;

- alla distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e dagli edifici prospicienti.

8. Qualora per conseguire il miglioramento delle condizioni di temperatura media ambientale, occorra ridurre l'effetto di rinvio dei raggi solari connesso all'esistenza di pavimentazioni di aree esterne esistenti, compatibilmente con la funzione svolta da tale spazio, le stesse dovranno essere sostituite con superfici a verde.

9. Le alberature vive non possono essere utilizzate quali supporti di strutture improprie

10. All'intorno della nuova alberatura deve essere lasciata una superficie permeabile di dimensione adeguata al tipo di pianta. Anche nella posa di manufatti e/o canalizzazioni interrato dovranno osservarsi le distanze e gli accorgimenti necessari per non danneggiare l'apparato radicale delle limitrofe alberature.

11. I proprietari di alberi o piante in genere prospettanti su spazi pubblici sono obbligati ad effettuare le necessarie operazioni di manutenzione atte ad evitare che le stesse possano costituire intralcio al transito veicolare o pedonale, nonché ostacolo alla visibilità della carreggiata, di eventuali specchi o della leggibilità della segnaletica. Gli stessi sono altresì tenuti alla pulizia degli spazi pubblici che dovessero essere eventualmente interessati da ramaglie provenienti dalle predette piante di proprietà. Qualora ne ravvisi l'esigenza, per motivi di decoro urbano o igienici, il Comune può ordinare ai privati proprietari delle aree, di provvedere alla manutenzione delle piante in esse esistenti, ovvero alla loro integrazione con altre conformi a quelle situate negli spazi urbani limitrofi. Nel caso in cui il privato non ottemperi alle prescrizioni di cui al presente articolo, il Comune provvederà alla emissione di apposita ordinanza e, in difetto, ad esperire l'intervento sostitutivo in danno del trasgressore. Le sanzioni sono definite in delibera di Consiglio comunale.

Art.172 Giardini di interesse storico e documentale

1. Il Comune si attiva per la tutela e valorizzazione dei giardini e parchi storici e delle aree vincolate di pregio naturalistico, storico, paesistico e culturale sia su proprietà pubblica sia su proprietà privata, presenti su tutto il territorio comunale.

2. Un giardino o parco storico è una composizione architettonica e vegetale che dal punto di vista storico o artistico presenta un interesse pubblico. Come tale è considerato come un monumento. Esso può essere una villa, un parco o un giardino che abbia interesse artistico o storico anche in riferimento alle bellezze naturali ivi esistenti. Il riconoscimento dello status di giardino o parco storico. Il riconoscimento dello status di giardino o parco storico avviene da parte del comune ed

ai sensi del presente regolamento con l'iscrizione nell'apposito "*Archivio dei giardini e parchi storici*" tenuto dal Ministero competente per la tutela del patrimonio paesaggistico.

3. Al fine di tutelare i giardini e parchi storici, il Comune si coordina con la Soprintendenza ai beni ambientali.

4. Nei giardini e parchi storici, il Settore Ambiente è tenuto a far rispettare le seguenti prescrizioni:

- è vietata la realizzazione d'opere, come costruzioni interrato od altro, che coinvolgano una quota superiore al 20% della superficie verde o una pari quota del patrimonio arboreo radicato sull'area; il vincolo di tutela è riferito non solo al patrimonio verde, ma anche agli elementi d'arredo eventualmente presenti nell'area (per esempio: fontane, panchine, vasi, cordoli d'aiuole, recinzioni, cancelli, ecc.).

- ogni sostituzione d'alberi, arbusti, ecc. deve orientarsi verso specie che consentono la conservazione dell'identità del giardino stesso in una volontà di mantenimento e ricerca delle specie originarie.

- i giardini e parchi storici devono essere opportunamente segnalati mediante l'apposizione di corrette indicazioni di tipo turistico.

- Il comune, gli enti gestori, i proprietari dei giardini e parchi storici, nonché le associazioni, possono promuovere iniziative di pubblicizzazione e valorizzazione dei giardini al fine di divulgarne la conoscenza nonché per migliorare il contesto territoriale ed ambientale circostante.

Art.173 Parchi, percorsi in territorio rurale e sentieri

1. La progettualità dei percorsi in territorio rurale, percorsi storici e sentieri deve essere finalizzata:

- rendere leggibile le trasformazioni del territorio focalizzando l'interesse sul tessuto urbano storico: edifici, spazi scoperti e infrastrutture, conosciute e visibili, nonché su strutture e tracce scomparse nel processo di espansione.

- promuovere la conservazione e valorizzazione del patrimonio ambientale, naturale, culturale e paesistico al fine di rafforzare i sistemi territoriali locali.

- dotare le amministrazioni di strumenti atti a riconoscere le potenzialità culturali del territorio per aspirare all'accesso e fruizione di fondi e finanziamenti;

- quantificare preliminarmente l'entità degli interventi utili al processo di riqualificazione del patrimonio storico e paesaggistico;

- programmare interventi di recupero urbano ed edilizio e definire piani di gestione e manutenzione, indirizzare operativamente la valorizzazione di elementi storici in proprietà

privata.

2. Il progetto deve promuovere il legame identitario e culturale con il territorio, intervenire sulle modalità pedonali e veicolari, e sull'accessibilità, in prossimità dei tracciati e delle emergenze storiche, ambientali e paesaggistiche con attenzione anche al superamento delle barriere architettoniche. I "sistemi" con cui e su cui intervenire sono: le attrezzature, la segnaletica, l'illuminazione, la vegetazione. Particolare cura deve essere posta nell'evidenziazione del tessuto storico in relazione alle fasi di trasformazione accertate.

Le caratteristiche peculiari dei percorsi possono essere:

- riconoscibilità del "percorso tematico: i percorsi devono essere facilmente individuabili e riconoscibili. La riconoscibilità si realizza attraverso l'omogeneità dei materiali e delle soluzioni utilizzate, che devono osservare i criteri di compatibilità con il contesto, con le funzioni e con il pregio delle aree attraversate;
- continuità: particolare importanza è data all'interazione visiva tra elementi fisici, anche attraverso l'eliminazione di sovrastrutture che interrompano la percezione ottica del percorso. La ricerca della continuità assume notevole importanza nel caso di siti archeologici poiché consente di riconnettere antichi luoghi con antichi tracciati;
- accessibilità: affinché si possa effettivamente fruire di questi luoghi tematici, sarà necessario intervenire sul sistema dei percorsi veicolari. La tipologia dell'intervento sarà determinata, volta per volta, in funzione degli ambienti in cui verrà realizzata.

I materiali e le tecnologie utilizzabili seguono le seguenti prescrizioni.

Percorsi:

- diversificati per tipologia (urbana, in aree a parco, in aree agricole) da varietà di materiali;
- caratterizzati da alberature, che oltre a "qualificare" i percorsi li rendono più confortevoli, soprattutto nei mesi estivi.

Illuminazione:

- differenziata a seconda del contesto (percorso illuminato, input scenografici);
- disposta a terra o a parete delle cortine edilizie nel rispetto della proprietà privata;
- a luce radente, con caratteristiche illuminotecniche e tipologia di installazione a basso impatto percettivo.

Vegetazione:

- differenziata a seconda del contesto (urbano, in aree a parco, in aree agricole);
- quinta vegetale, atta al mascheramento degli episodi urbanistico-edilizi meno pregiati.

Supporti informativi:

- cartellonistica direzionale;

- pannelli informativi;
- cartelli tematici.

Capisaldi viari:

- in pietra;
- costituiti da piantumazioni di specifiche essenze locali.

3. Le suddette indicazioni progettuali possono trovare applicazione per la viabilità nei centri storici, la sentieristica in aree parco e agricole, la aree di pertinenza e contigue ad edifici monumentali ed emergenze storico-architettoniche, i tracciati storici visibili e scomparsi (centuriazioni, strade rurali, corpi d'acqua tombati, ecc.), la strade intercomunali che definiscono elemento fisico e storico di continuità, le piazze, ville comunali, giardini pubblici.

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 174 Approvvigionamento idrico

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua in quantità sufficiente e di qualità idonea, ai sensi della vigente legislazione. E' fatto obbligo per ogni edificio di allacciarsi al civico acquedotto ove esso esista. In caso contrario non potrà essere rilasciato permesso di costruire di edificare senza l'impegno del richiedente ad approvvigionare il nuovo fabbricato di una quantità d'acqua potabile tale da coprire il consumo pro capite giornaliero. Se si tratta di costruzione esistente, l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inagibilità.

2. Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.

3. Negli interventi soggetti al rilascio del permesso di costruire deve essere prevista l'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa nonché il collegamento a reti duali ove già disponibili.

Art.168 Depurazione e smaltimento delle acque

1. Nelle zone servite da fognatura, gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili (definiti come tale dalla legge 690 dell'8/1/1976 e dell'Articolo 2135 del C.C) di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi purché osservino i regolamenti emanati dalla autorità locale che gestisce la pubblica fognatura , e le norme delle leggi nazionali e regionali in materia .

2. L'innesto nella pubblica fognatura sarà distinto qualora la stessa sia doppia, con separazione di acque meteoriche e luride. Qualora la pubblica fognatura sia unica, la confluenza delle acque piovane con quelle luride sarà consentita solo a livello di pozzetto finale di ispezione , situato a valle di tutte le opere di depurazione e scarico interno alla proprietà privata. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque

dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dall'interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo chimico, fisico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse. Nel caso che la fognatura sia dotata d'impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, l'autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione degli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto. L'allacciamento deve essere autorizzato dal sindaco, che potrà comunque vietare scarichi incompatibili con la normativa nazionale e regionale in materia.

Nelle zone non servite da fognatura, gli scarichi di insediamenti civili devono essere autorizzati dal sindaco e rispondere completamente alle prescrizioni delle leggi nazionali e regionali in materia:

A) per insediamenti di entità superiore a 20 vani, oppure a 2.000 mc gli scarichi devono essere convogliati in manufatti atti alla depurazione, di dimensioni e tipo adeguati all'edificio ed agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'affluente deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo ed essere delle caratteristiche previste dalle leggi vigenti.

B) Per gli scarichi di insediamenti civili di entità inferiore sono consentite le fosse settiche e le fosse Imhoff, purchè gli affluenti abbiano le caratteristiche previste dalle leggi nazionali e regionali in materia. L'affluente potrà essere disperso per sub-irrigazione o per pozzi assorbenti. L'ubicazione delle fosse o impianti di dispersione dovrà essere esterna ai fabbricati, distante almeno un metro dai muri esterni dell'edificio e almeno da 10 m da qualunque pozzo o serbatoio destinato ad acqua potabile. I pozzi disperdenti e le tubazioni devono essere realizzati a norma di legge. In tutti i manufatti destinati alla depurazione, compresi quelli di cui alla parte A del presente articolo, i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dalle abitazioni, con esclusione di immissione delle acque meteoriche. Per gli interventi di recupero, ferma restando la inderogabilità delle norme contenute nelle leggi nazionali e regionali per quanto attinenti alle caratteristiche degli affluenti, potranno essere esaminate soluzioni particolari, ove la situazione di fatto non consentisse il rispetto di parte delle presenti norme.

C) Nelle zone non servite da fognatura, le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatoi o corsi d'acqua, in modo da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti. Tutte le fosse settiche ed i pozzi neri debbono essere periodicamente svuotati, secondo le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti. Si veda anche art. 72 punto 72.3 del presente RUEC.

Art.175 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla legge 690 dell'8/10/1976. Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolga una attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme stabilite dalle leggi nazionali in materia, in particolare dalla legge n. 319 del 10/05/1976 e dalla legge 650/1979 (art.15 e 16). Gli scarichi dovranno essere autorizzati dall'autorità competente.

Art.170 Distribuzione dell'energia elettrica, del gas, rete per le telecomunicazioni

1. Tutti gli edifici devono essere dotati di apposite canalizzazioni interne relative all'approvvigionamento e allo smaltimento idrico, alla distribuzione dell'energia elettrica, del gas, ed alle telecomunicazioni.
2. Dette canalizzazioni devono essere allacciate alle relative reti infrastrutturali secondo le vigenti norme di legge e quelle tecniche previste dagli enti erogatori dei servizi.
3. In ordine alle telecomunicazioni, dovrà essere sempre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema.
4. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo, nonché le dotazioni necessarie per consentire il cablaggio della città sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia. Gli stessi devono essere previsti anche per gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici di un intero edificio, fatto salvo il rispetto dei vincoli imposti nei casi di edifici di valore storico-monumentale.
5. Nel caso risulti necessario, ai fini della valorizzazione degli spazi pubblici, installare apparecchiature di illuminazione pubblica su facciate di edifici, a richiesta del Comune o degli enti preposti, i proprietari sono tenuti ad acconsentire all'alloggiamento delle predette apparecchiature sugli edifici di loro proprietà.
6. Il Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo potrà essere rilasciato purché il relativo progetto edilizio contempli la installazione di un contatore individuale per ogni unità abitativa, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di diffusione dell'utilizzo di acque meno pregiate e di risparmio delle risorse idriche.
7. L'installazione di apparecchi a gas negli edifici, residenziali e non, è regolata dalla vigente normativa di settore. Nello specifico In ogni locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Art. 176 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

La raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati è regolamentata dal Piano di raccolta dei rifiuti del Comune. Le informazioni circa le modalità e la tempistica dello svolgimento della raccolta sono pubblicate sul sito istituzionale del comune.

Art.177 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Il presente regolamento per quanto concerne all'inserimento di impianti alimentati da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento rimanda a quanto disposto dalla normativa europea, nazionale e locale in materia.
2. Il Comune decide, sulla base di un documento di pianificazione, quali siano i siti di insediamento degli impianti industriali di produzione e di distribuzione di energia rinnovabile, e autorizza o nega l'insediamento sulla base di un'analisi della vocazione del territorio, della tutela del paesaggio, dei beni culturali e dello skyline del borgo cittadino.
3. La rete e gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento sono di competenza dei gestori titolari.

Capo V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art.178 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Tutti i fabbricati devono rispettare i canoni del decoro urbano nella loro struttura architettonica rapportata al contesto in cui sono situati. E' fatto obbligo ai proprietari di assicurare il rispetto del decoro, dell'igiene e della sicurezza delle costruzioni, svolgendo gli interventi periodici di regolare manutenzione, sia sotto il profilo della sicurezza che dell'efficienza.
2. I titolari di diritti sui beni, i rappresentanti di società ed enti pubblici o ad essi assimilati, gli amministratori, i concessionari e chiunque sia affidatario di beni ed immobili, sono responsabili della periodica esecuzione dei lavori di manutenzione.
3. La composizione, i caratteri materici e la manutenzione delle facciate influiscono sul decoro complessivo della città e, quindi, sono valori di interesse pubblico e concorrono al decoro complessivo della città. Gli spazi esterni dei fabbricati esistenti e del lotto sottoposto ad intervento, devono essere considerati come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici, pertanto devono essere conservati in modo tale da rispettare il decoro pubblico.
4. Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano, pertanto devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati.
5. Per quanto riguarda l'ambiente urbano, gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza devono essere mantenuti in condizioni di decoro a cura e spese della proprietà.

6. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità.

7. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio di deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, il Sindaco potrà ordinare i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che reputerà necessari.

8. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese del medesimo I lavori strettamente necessari e urgenti a evitare un pericolo imminente per la pubblica o privata incolumità, devono essere immediatamente eseguiti da parte del proprietario.

9. Della constatazione dell'imminente pericolo va data comunicazione immediata, e, comunque, entro 24 ore, all'UTC ed al Servizio Polizia Municipale. Ove l'immobile sia locato o affidato ad altro titolo ad un soggetto diverso dal proprietario, il detentore dell'immobile ha l'obbligo di segnalare immediatamente il pericolo al proprietario ed alla Polizia Municipale.

10. I lavori strettamente necessari di cui ai comma precedenti , possono consistere:

- opere di puntellamento provvisoriale;

- spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e tubazioni in genere, rimozione di cornicioni, davanzali e simili, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli, eccetera, scomposizione del manto di copertura dei tetti;

- transennamenti di aree oggetto di pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità.

11. Ricevuta la comunicazione, il Sindaco, ove ne ricorrano i presupposti, adotta un'ordinanza d'urgenza, assegnando al proprietario, o a colui che detiene il bene, un termine per l'esecuzione degli interventi, ivi compresa, ove necessario, la demolizione.

12. Decorso tale termine il Sindaco dispone che l'intervento sia eseguito dall'Amministrazione, o da soggetto da essa incaricato, a spese del destinatario dell'ordinanza e ove ne ricorrano i presupposti, inoltra la comunicazione alla Procura della Repubblica.

14. Il Responsabile dell'Area Tecnica può far eseguire in ogni momento dal personale tecnico e sanitario, ispezioni per accertare le condizioni degli edifici e delle aree, fermo restando le prerogative del Sindaco quale autorità sanitaria locale.

Art.179 Requisiti specifici degli insediamenti del tessuto insediativo d'interesse storico.

1. Le presenti prescrizioni integrano e completano quanto disposto nelle NTA del PUC.

Oltre quanto specificamente richiamato nel presente RUEC e nel PUC, a riguardo delle caratteristiche di aree pubbliche e private, di manufatti edili pubblici e privati, delle facciate e dei componenti di facciata, negli insediamenti storici urbani ed extraurbani valgono le seguenti prescrizioni.

Materiali di finitura. In tutti gli interventi negli insediamenti storici, vanno applicate le seguenti prescrizioni concernenti l'uso dei materiali di finitura:

- a) sono compatibili infissi esterni in legno, ferro o alluminio graffiati, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato;
- b) sono compatibili gli intonaci esterni eseguiti con le tecniche tradizionali o con intonaco di malta fine bastarda, con l'esclusione di materiali a base di resine sintetiche;
- c) grondaie, pluviali, doccioni e canne fumarie vanno preferibilmente eseguite in rame e rame auto-ossidante;
- d) sono compatibili ringhiere e corrimano, grate e cancelli in ferro battuto o lavorato;
- e) sono vietati i rivestimenti in materiali polivinilici o asfaltaci;
- f) le canalizzazioni e gli impianti tecnici devono essere collocati sotto traccia. Va programmata la separazione del ciclo delle acque, bianche e nere, ed il riciclaggio delle acque bianche finalizzato a consolidare l'ecologia ambientale (all'irrigazione del verde, privato o pubblico).

E' preferita l'adozione di tecnologie volte alla autoproduzione di energia da fonti rinnovabili (solare, fotovoltaico).

Prescrizioni concernenti materiali, e tecniche costruttive. Per gli interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali ed originali. In particolare dovrà escludersi l'uso di: intonaci a malta di cemento o plastici; rivestimenti di qualsiasi materiale. Le chiusure esterne avvolgibili in metallo sono consentite solo per i negozi esistenti. Nel consolidamento è da ritenersi preferibile l'uso di pietra di tufo compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti. E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno, e mai in sostituzione di archi e volte in muratura. Negli interventi di restauro, tali tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento. Interventi di recupero del non costruito. Le aree ad uso di giardini privati configuranti verde ornamentale pertinenziale sono da sottoporre a risanamento conservativo, anche attraverso reimpianti di essenze culturali.

Art.180 Facciate degli edifici

1. Oltre a quanto disposto specificamente per elementi di facciata interagenti con lo spazio pubblico degli edifici, ai fini del mantenimento del decoro e della sicurezza delle aree pubbliche, si dispone quanto segue in ordine alla manutenzione delle facciate degli edifici.
2. A salvaguardia del decoro e dell'immagine urbana i proprietari degli edifici le cui facciate prospettano su vie, corsi, piazze, o comunque visibili dello spazio pubblico, devono mantenere le stesse in buono stato di conservazione e hanno l'obbligo di procedere periodicamente alla loro

manutenzione e/o al rifacimento delle coloriture, ed almeno ogni sette anni a quelle degli ambienti porticati e delle gallerie. In subordine, qualora le fronti siano ancora in buono stato, i proprietari sono obbligati alla ricoloritura degli elementi accessori e complementari.

3. La colorazione dei fronti dei fabbricati esistenti e dei muri formanti un unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, deve essere eseguita in maniera uniforme, al fine di salvaguardare l'unità formale e l'armonia del complesso stesso.

4. Qualora si renda necessario, per il grave stato di abbandono e/o degrado delle facciate degli edifici di cui al comma 1, il Sindaco, con proprio provvedimento, su proposta motivata dei competenti uffici tecnici comunali, ordina ai proprietari di procedere al ripristino delle facciate in conformità ai criteri dettati dagli stessi uffici.

Art.181 Tinteggiature ed altri ornamenti di facciata

1. Per gli interventi di manutenzione straordinaria di facciate che prevedessero di modificarne l'aspetto (variazioni di cromie, rimessa in pristino di elementi in materiali diversi dall'esistente, compreso ringhiere ed elementi in ferro, ecc.) è necessario integrare la documentazione della richiesta di intervento edilizio con fotografie e campionature del colore al fine di ottenere il preventivo nulla osta dell'ufficio preposto. Per gli edifici che presentino decori sia in forma pittorica che in forma plastica è sempre necessario presentare il bozzetto a colori della facciata corredato di documentazione fotografica. E' in ogni caso prescritto l'uso di intonaci traspiranti.

2. Le eventuali decorazioni architettoniche dei fabbricati esistenti, che rivestano valore artistico e interesse storico, non possono essere asportate o modificate senza la preventiva autorizzazione del comune e, laddove siano soggette a vincolo, senza il consenso della competente Soprintendenza.

3. Nella tinteggiatura degli edifici, dovrà porsi particolare attenzione alla valorizzazione di bassorilievi, fregi e decorazioni eventualmente esistenti sulle facciate.

4. Per i componenti di facciata di edifici di valore storico-artistico, sono da conservare gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), gli infissi, gli aggetti delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo.

5. Gli elementi lapidei (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici ed aventi valore documentale, storico e/o architettonico, vanno conservati nello stato originario; gli interventi per la loro manutenzione dovranno essere eseguiti con tecniche appropriate.

Art.182 Infissi esterni

1. I serramenti esterni degli immobili non potranno essere sostituiti con forme e colori diversi dagli originali per singole unità immobiliari.

2. Nel centro storico, la modifica di tali elementi è possibile qualora tutto il condominio, previa richiesta di autorizzazione, presenti un progetto unitario di rifacimento qualora ritenuto compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

3. E' comunque vietata l'installazione di serramenti in alluminio in colore bronzo, dorato o naturale.

4. Nel centro storico e nei nuclei collinari è vietata l'installazione di portoni di accesso alle residenze in alluminio o P.V.C.

Art.183 Canne fumarie e comignoli

1. Nel caso di costruzione di nuove canne fumarie a favore di interi stabili, il progetto deve prevedere la realizzazione di un unico condotto per il passaggio di più impianti, possibilmente nei cortili interni.

2. Qualora questo non si attuabile si dovrà provvedere ad un unico progetto, anche da realizzare in lotti successivi, che preveda canne fumarie da terra a tetto in muratura o comunque finite col medesimo aspetto e colore della facciata. Non sono ammesse canne fumarie in materiale metallico nelle facciate fronte strada: queste dovranno avere con una camicia in muratura e rifinite con uguali materiale e colore della facciata. Le presenti prescrizioni valgono anche per canne fumarie di singole unità immobiliari.

3. Il dimensionamento, diametro o sezioni interne delle canne fumarie o di esalazione è calcolato con riferimento alla normativa vigente in materia europea, nazionale e regionale .

4. Le canne devono essere di materiale impermeabile resistente alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica. Devono avere un andamento verticale e, ove non risultasse possibile, un cambio di direzione che non superi i 30° dalle verticale.

5. I comignoli, fatte salve le disposizioni di cui alle normative vigenti e norme tecniche specifiche, devono risultare più alti di almeno 1,00m sul tetto, dei parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10m.

Art. 184 Tende aggettanti su suolo pubblico

1. L'apposizione di tende deve assumere dimensionata all'apertura di cui intende costituire protezione, senza costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, ivi comprese le zone a traffico limitato, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro aggetto non deve essere superiore a 1,5m e deve essere arretrato almeno 50cm dal bordo esterno del marciapiede. Le tende devono lasciare libera un'altezza minima di 2,20m tra marciapiede e punto più basso delle stesse. Le tende devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo quindi tende fisse rigide o su struttura rigida;
- la sporgenza laterale massima della tenda rispetto all'apertura non dovrà superare i 15cm;
- le tende aggettanti da uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, medesimo materiale e colori armonizzati;
- le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
- possono presentare scritte pubblicitarie solo se indicanti l'attività esercitata e/o il logo dell'azienda;
- non è ammesso coprire elementi decorativi di pregio dell'edificio.

2. Il Comune si riserva di disporre, con ordinanza sindacale, l'uniformità delle tende relative ad una intera via ad un modello con colori rientranti in una gamma cromatica coordinata.

3. L'installazione di tende e tendoni parasole a servizio di attività che prospettano su suolo pubblico o privato con servitù di uso pubblico dovrà essere autorizzata dagli uffici competenti in conformità all'apposito Regolamento per la disciplina delle occupazioni di suolo pubblico.

Art.185 Sporgenze e aggetti su suolo pubblico

1. Le sporgenze sul suolo pubblico sono così disciplinate:
 - per gli zoccoli è consentita una sporgenza massima di 5cm dal filo del fabbricato;
 - uguale sporgenza è ammessa per le decorazioni di qualunque genere sino alla quota di 4,00m dal piano di marciapiede;
 - le pensiline ed i balconi di nuova realizzazione non potranno costruirsi ad altezza minore di 4,00m dal piano reale o presunto del marciapiede.
2. E' consentita deroga a ciò in presenza di cortina edilizia con preesistenti aggetti dei quali, per decoro di facciata, è preferibile garantire la continuità visiva. In assenza di marciapiede, la sporgenza massima delle pensiline o dei balconi dovrà essere contenuta entro il 10% della larghezza della strada; in presenza di marciapiede potrà raggiungere i 0,90m minimo e prevedendo, però, in tutti i casi, che la linea corrispondente alla massima sporgenza sia arretrata di 50cm rispetto alla verticale passante per il bordo esterno del marciapiede.

Art.186 Pensiline, balconi ed aggetti

1. Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoio su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile. Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti del fabbricato e da evitare scolature laterali nei punti di attacco alla parete.

2. Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere ad una quota di almeno 5 cm inferiore a quella del pavimento dell'ambiente interno adiacente.
3. E' consentita la realizzazione di pensiline su finestre, balconi e terrazzi a livello fino ad una sporgenza massima di 1,50 metri. La struttura non dovrà avere appoggi verticali.
4. E' consentita la realizzazione di pensiline costituite da pannelli solari e/o fotovoltaici, con particolare attenzione agli aspetti di integrazione architettonica.

Art.187 Parapetti

1. I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi fabbricati nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, devono avere un'altezza minima di 1,00m ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di 10cm.

Nei luoghi di lavoro i parapetti dovranno essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art.188 Cornicioni ed oggetti su suolo pubblico

1. Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a tetto, sia di copertura a terrazzo, dovrà sempre aggettare su tutti i lati in misura proporzionata all'altezza delle fronti ed alle caratteristiche costruttive ed estetiche dei prospetti e degli infissi e fino ad un massimo di 1,50m.

2. Ogni oggetto, di qualsiasi tipo e dimensione, dovrà essere munito di gocciolatoio, tale da impedire scolarura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali del fabbricato.

Art.189 Oggetti di gronda

1. Gli oggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

2. Nel caso di oggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse storico artistico, in particolare per immobili ricadenti in zona A centro storico, sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

3. Ogni qualvolta l'oggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

4. La modifica di oggetti di gronda è consentita solo quando facciano parte di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale.

In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria oppure, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto. E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione salernitana.

Art.190 Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere realizzati in lamiera zincata o rame. Gli stessi dovranno preferibilmente essere incassati nel tratto terminale e per tutta l'altezza del piano terra. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) il tratto terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzato in ghisa per una altezza di almeno 150 cm da terra.

2. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale, alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

3. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione.

4. Per la realizzazione di sfati o di canne di ventilazione emergenti da coperture a tetto, è da evitare l'impiego di tubi che fuoriescano dal manto di copertura. In tali casi dovrà privilegiarsi l'impiego di tegole di tipo tradizionale, simili a quelle preesistenti, opportunamente sagomate. Ove ciò non risulti possibile, la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.

5. Gli strati di materiale impermeabilizzante e/o di coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda ed ai profili delle falde.

Art.191 Targhe, insegne di esercizio, elementi pubblicitari, insegne luminose

1. Su tutto il territorio Comunale, e fatte salve le prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate:

a) assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'edificio, di cui deve garantire la lettura;

b) non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del Codice della Strada. Gli indicatori devono essere installati in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori direzionali e degli indicatori pubblicizzanti insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi. Se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa. In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa.

2. Non è ammesso alcun indicatore d'attività ai piani superiori al piano terra, salvo che sotto forma di vetrofanie.

3. Nessuna indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentita su:

a) coperture degli edifici (eccetto insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi);

b) pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici;

c) strutture aggettanti quali: balconi, pensiline, tettoie;

d) murature in pietra viva;

e) elementi di facciata aventi funzione decorativa.

4. Non sono altresì consentite forme di pubblicità dipinta o incollata sulla sede stradale o sul marciapiede. E' obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne dipinte aventi carattere storico, delle quali è obbligatoria la conservazione. La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata, a cura degli interessati, entro 30 giorni dalla data di cessazione dell'attività stessa, trascorso il quale termine il Comune ordina la rimozione, assegnando i termini. In caso di ulteriore inerzia il Comune provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività cessata, fatte salve le sanzioni amministrative previste.

5. In caso di esposizione non autorizzata di indicatori di attività, il comune, fatte salve le altre sanzioni di tipo amministrativo ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando il termine ed occulta fino al momento della rimozione stessa alla vista l'indicatore in

questione con l'apposizione di materiale opaco. In caso di non ottemperanza all'ordinanza di rimozione l'Amministrazione provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività.

6. Le insegne, le targhe, i marchi e ogni altro elemento pubblicitario consentito devono essere apposte in corrispondenza dell'apertura dei locali cui fanno riferimento (eccetto insediamenti commerciali, industriali, etc. costituiti da manufatti edilizi complessi) oppure ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale.

7. Nel caso di aperture di notevole altezza (superiori a m 3,00) non è consentito l'apposizione dell'insegna in posizione superiore all'apertura.

8. E' vietata l'apposizione di più di un'insegna per ciascuna apertura. Non è consentita l'apposizione di insegne soprastanti tende.

9. Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.

10. Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera, insegne fisse applicate sugli sguinci laterali ed in genere ogni tipo di insegna difforme dalle prescrizioni di cui ai commi precedenti. Eventuali deroghe dovranno essere puntualmente motivate e potranno essere concesse solo previo parere favorevole della Soprintendenza B.A.P.P.S.A.E per gli edifici sottoposti a vincolo. L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.

11. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.

12. Le alberature non possono essere utilizzate quali supporti di strutture pubblicitarie. E' genericamente vietato danneggiarle o utilizzare metodiche invasive su di esse per l'affissione di cartellonistica.

Art.192 Cartelloni pubblicitari

1. A tutela delle strade ed aree pubbliche, la disciplina dei cartelloni pubblicitari è dettata dall'art. 23 del Nuovo codice della strada", decreto legisl. 30 aprile 1992 n. 285 .

2. Si evidenzia che la collocazione di cartelli e di altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetta in ogni caso ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada nel

rispetto delle presenti norme. Nell'interno dei centri abitati la competenza è dei comuni, salvo il preventivo nulla osta tecnico dell'ente proprietario se la strada è statale, regionale o provinciale .

Art.193 Campanelli, citofoni e videocitofoni

1. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguinci a lato del portone di ingresso. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. Ne è inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

2. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo. Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo.

3. Nella zona A centro storico, Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica (quali il ferro brunito).

Art.194 Casette postali, bacheche, distributori automatici

1. Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli. In quest'ultimo caso, la cassetta può essere integrata alla recinzione o cancello adeguatamente protetta e accessibile.

2. E' ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino interesse storico-artistico.

3. L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentita nei seguenti casi e limiti:

a) farmacie: è consentita l'apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di 20x30cm, anche luminose, che segnalino i servizi di turno;

b) pubblici esercizi: bacheche delle dimensioni massime di cm 30x40cm;

c) organi della Pubblica Amministrazione;

d) associazioni di volontariato e culturali;

f) altre associazioni;

4. Nei luoghi di raccolta pubblici o di uso pubblico, le bacheche affisse a parete esterna (prospettante su o visibile da spazio pubblico), fatte salve le prescrizioni specifiche, devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di 1,00m di altezza, 1,20m di base, 0,15m di spessore, altezza da terra minima 1,20m. E' preferibile che tali bacheche siano integrate nel paramento murario senza sporgere.

5. Per tutte le altre attività la bacheca dovrà essere posizionata internamente all'apertura (ingresso, androne, vano negozio) di accesso all'attività. In presenza di androni o di vetrine con notevole arretramento, la bacheca deve essere applicata nello spessore della muratura o all'interno della vetrina.

6. Le bacheche devono essere realizzate in legno o metallo verniciato in armonia con i colori della facciata, con l'esclusione di qualsiasi forma di anodizzazione evitando di occultare elementi in pietra viva o di natura decorativa. In alternativa alle bacheche possono essere utilizzati degli espositori mobili realizzati in profilato di ferro. Tali espositori possono essere collocati sul suolo pubblico solo in zone pedonali.

Art.195 Allineamenti

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

Art.196 Piano del colore

Il Comune di San Mauro La Bruca è dotato di Piano del colore, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n., a cui si rimanda.

Art.197 Coperture degli edifici

1. Le coperture degli edifici devono preferibilmente essere realizzate con forme e materiali coerenti con l'ambiente circostante e le tecnologie locali.

2. L'intervento di sostituzione di copertura piana con copertura a tetto a falde inclinate persegue obiettivi di maggiore comfort ambientale (isolamento termico).

L'intervento è consentito nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

incremento di altezza massima al muro perimetrale = 0,30m;

incremento di altezza massima al colmo = 1,60m;

pendenza massima = 35% ;

destinazioni d'uso consentite: esclusivamente stenditoi e depositi annessi alle residenze e non separabili da esse;

è consentita l'apertura di lucernari nel limite di 1/20 della superficie calpestabile.

Art.198 Griglie e intercapedini

Con riferimento alle disposizioni sull'occupazione del suolo e sottosuolo pubblico, nel sottosuolo pubblico antistante gli edifici, in sede di marciapiede, possono essere posizionate e realizzate, previa richiesta di autorizzazione/concessione al Servizio tecnico, griglie e intercapedini per l'aerazione e illuminazione di locali interrati a servizio del privato e per la contestuale posa di

sottoservizi a rete quali linee elettriche e di telecomunicazioni e botole di aerazione delle Centrali Termiche.

Art.199 Antenne, impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari. Qualora vi sia la possibilità, è preferibile installare un'antenna che accorpi più unità condominiali o isolati.

2. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale, o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, ciò non sia possibile e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza dovrà essere pari ad almeno tre metri dalla fronte dell'edificio verso strada, e, comunque, mai inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

3. Non sono consentite le discese delle antenne mediante cavi volanti. Tali cavi dovranno essere convogliati in appositi cavedi interni ovvero, per la loro sistemazione sulle facciate secondarie o cavedi interni, gli stessi potranno essere convogliati in appositi incassi ovvero canalizzati in tubi con le stesse caratteristiche materiche e formali dei discendenti pluviali, in modo da consentire un'idonea soluzione architettonica. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere posizionate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico, ed in luoghi interferenti con significativi elementi architettonici. I pali e i tralicci per il sostegno di antenne per tele-radiocomunicazioni aventi altezza superiore a 4,00m sono assimilati a costruzioni e, ai fini della verifica delle distanze e distacchi, si assume come altezza la differenza di quota tra la sommità e il piano di spiccato. I sostegni di altezza non superiore a m 4 sono assimilati a volumi tecnici.

Art.200 Impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

gli interventi di installazione delle pompe di calore non devono alterare la sicurezza, la statica e il decoro dell'edificio. In caso di installazione su facciata condominiale, valgono le prescrizioni del codice civile C.C. circa le distanze, l'impedimento della vista verso il basso, altro. In ogni caso, le acque di scolo devono defluire direttamente nelle grondaie e nei colatoi del palazzo e rimanere nella proprietà del soggetto che installa l'impianto.

Capo VII ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art.201 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere

1. Fatte salve le norme previste nella legislazione nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche, si specificano le seguenti prescrizioni.
2. Al fine del superamento di dislivelli di quota di calpesti, le rampe non potranno avere pendenza superiore al 8%. Sono ammesse pendenze superiori, nei casi di adeguamento, rapportate allo sviluppo lineare effettivo della rampa e secondo quanto prescritto al punto 8.1.11 del D.M.236/89.
3. In tutti i nuovi edifici, residenziali e non, ovvero in quelli esistenti oggetto di ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, nonché a tutti gli interventi di modifica di aree esterne condominiali o accessibili dal pubblico, si applicano le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui al Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, n. 236.
4. Negli edifici o nei locali pubblici o aperti al pubblico, ivi compresi negozi di qualsiasi genere e pubblici esercizi, nonché sedi di associazioni e circoli privati, è fatto obbligo di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che impediscono l'accessibilità, a meno che tali edifici o locali non siano compresi nella Zona A del PUC ed abbiano caratteristiche tali da non consentire la rimozione di dette barriere, senza snaturare le caratteristiche formali del manufatto e del tessuto urbano circostante.
5. I negozi, i pubblici esercizi e le sedi di associazioni e circoli privati dovranno adeguare inoltre la dotazione di servizi igienici alle prescrizioni per renderli fruibili dai portatori di handicap quando sia obbligatoria la dotazione di servizi per il pubblico, o ancorché tale permanenza sia riservata ai soci.
6. Nessuna autorizzazione o licenza per l'esercizio dell'attività commerciale, ricreativa, turistica, sportiva, di somministrazione, potrà essere rilasciata senza il soddisfacimento dei requisiti necessari per l'accessibilità e della visitabilità.

Art.202 Serre solari

Si definiscono “serre solari” gli spazi ottenuti mediante la chiusura di logge o terrazze con vetrata trasparente, quando detti spazi chiusi siano realizzati unicamente per conseguire il risparmio energetico e siano conformi alle seguenti caratteristiche:

- la serra solare costituisce un locale tecnico funzionale al contenimento energetico globale dell'edificio (o unità immobiliare) che la contiene, e in quanto tale non riveste caratteristiche di abitabilità atte a consentire la presenza continuativa di persone. Pertanto, la finalità del risparmio energetico deve essere attestata nella relazione tecnica che deve indicare il guadagno energetico conseguente alla sua realizzazione;
- la serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o amovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
- la superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della Superficie lorda di solaio dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata;
- la realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale purché le stesse risultino conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di PUC, ovvero con eventuali vincoli storici, ambientali e paesistici.

Art.203 Piscine

1. Le piscine possono essere ubicate esclusivamente nel terreno di pertinenza di un edificio ad una distanza di almeno 2,50m dal confine di proprietà.
2. Per le piscine da realizzarsi nelle zone sottoposte a vincolo, occorre il preventivo Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

Art.204 Altre opere di corredo agli edifici (Gazebo, pergolato e verande)

1. Il gazebo può essere realizzato su terrazzi a livello dell'appartamento, su terrazzi di copertura e in giardini e cortili di pertinenza dell'appartamento.
2. Il gazebo dovrà essere posto in opera senza lavori edilizi, ma ancorato al suolo con idonea bullonatura. E' consentita la copertura ad incannucciata o in tessuto, oppure, al fine di agevolare lo sviluppo delle fonti energetiche alternative e rinnovabili, con pannelli solari e/o fotovoltaici, con particolare attenzione agli aspetti di integrazione architettonica.
3. L'altezza massima è fissata in 3,00m. Eventuali pannellature laterali grigliate potranno avere superficie massima pari al 50% del lato interessato. Le superfici di ingombro del gazebo dovranno essere pari al 40% della superficie del terrazzo, del giardino o del cortile di pertinenza.
4. Gli elementi costituenti il pergolato non possono superare l'altezza massima di 3,00m e la somma della loro superfici non può superare il 40% dell'area cortiliva e/o del giardino.

5. I limiti dimensionali di cui ai precedenti comma, possono essere superati per gazebo e pergolati installati su terrazze e/o giardini di pertinenza di pubblici esercizi o strutture ricettive; il loro limite dimensionale dovrà essere motivato nella richiesta.

6. Sono comprese nella categoria della ristrutturazione edilizia le opere rivolte al ridisegno, anche innovativo, delle facciate dei fabbricati. Tali interventi, possono contemplare anche la realizzazione di *verande* limitatamente alla protezione di balconi esistenti, esclusivamente nei seguenti casi, la cui ricorrenza può essere sia congiunta che disgiunta l'una dall'altra:

- se interessino fronti prospettanti su cortili o spazi secondari;
- se tanto sia utile a conferire uniformità al prospetto, eventualmente già interessato da analoghi interventi;
- in tutti i casi in cui l'intervento si configuri quale protezione da condizioni ambientali moleste, da documentare adeguatamente.

7. Le suddette opere, in quanto possono incidere in modo rilevante sul decoro degli spazi pubblici, sono oggetto di specifica valutazione e subordinate al rilascio di permesso di costruire.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art.205 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.

2. L'Amministrazione, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di funzionari e agenti comunali e può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità al progetto approvato.

3. Gli Uffici Comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico-edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.

4. Ove il controllo tecnico accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato al Dirigente competente che provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili. I responsabili di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di titolo, o in difformità dal medesimo, vengono tempestivamente avvisati dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei loro confronti. A conclusione della fase istruttoria

si determinerà il tipo di sanzione da applicare. Entro quarantacinque giorni dalla data di notifica dell'ordine di sospensione dei lavori dovrà essere irrogato il provvedimento definitivo a firma del Dirigente della competente unità organizzativa. Tale provvedimento, da notificarsi ai soggetti interessati, dovrà indicare:

- i termini per l'adempimento, decorrenti dalla data di notifica;
- l'indicazione delle opere abusive oggetto di sanzione;
- l'identificazione degli immobili che saranno acquisiti di diritto in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione nei casi previsti dalla legge.

5. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione e/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo le indicazioni della legge.

6. I responsabili degli abusi possono chiedere, nei termini previsti dalla legge, l'accertamento di conformità ed il conseguente il rilascio del permesso in sanatoria.

Art.206 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Il Comune può disporre in qualsiasi momento, avvalendosi dei funzionari e/o tecnici preposti alla vigilanza nonché degli agenti di P.M., le verifiche ritenute necessarie nonché il controllo della corrispondenza dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi, dal presente RUEEC, e a quelle indicate nel titolo abilitativo.

2. Al fine di consentire verifiche da parte degli incaricati è fatto obbligo di conservare in ogni cantiere copia del titolo edilizio e degli elaborati di progetto approvati. E' fatto altresì obbligo di conservare copia degli elaborati previsti dalla L.1086/71 e quant'altro imposto dalla legge.

Art.207 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Per la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, responsabilità, sanzioni nonché le disposizioni vigenti circa la sospensioni dei lavori e l'annullamento del titolo abilitativo, si applicano le disposizioni di cui al DPR 380/2001 e s.m.i.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art.208 Modifiche ed adeguamenti periodici del RUEEC

1. L'emanazione di nuove norme derivanti da leggi e disposizioni, statali e regionali, in materia urbanistica ed edilizia che comportino modifiche e/o integrazioni del presente RUEEC, si intenderanno recepite senza che venga definita una variante al RUEEC stesso.

2. Salvo quanto precisato al precedente comma, ai fini dell'adeguamento a norme e indicazioni nazionali, regionali o provinciali, il RUEEC verrà sottoposto a periodica revisione; le modifiche eventualmente necessarie saranno apportate tempestivamente, mediante la completa ristestura del presente RUEEC in forma di testo coordinato.

Art.209 Rapporti con le Norme Tecniche di Attuazione del PUC

1. In caso di conflitto tra le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) e le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC, prevale quanto disciplinato dalle NTA del PUC.