



N° PAP-00547-2022

Si attesta che il presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio on-line dal 04/05/2022 al 19/05/2022

L'incaricato della pubblicazione
FABIO IANNIELLO

CITTA' DI FISCIANO
PROVINCIA DI SALERNO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 00015/2022 del 29/04/2022

OGGETTO:

AGGIORNAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Il giorno 29/04/2022 alle ore 18,00, con collegamento da remoto, in prima convocazione ordinaria, sono stati convocati a seduta, a norma di legge, i Consiglieri comunali.

VINCENZO SESSA
ANTONIO PIERRI
DOMENCO LANDI
RITA GUACCI
TERESA CITRO
ANNAROSA SABBARESE
MARIA GRAZIA VITALE
NICOLA PRUDENTE
FORTUNATO SICA
CARMINE MARIA IANNONE
FRANCESCA ALIBERTI
MARCO NAPOLI
ROSARIO PACIFICO
GAETANO BARRA
GIUSEPPE SESSA
GIOVANNI GIOIA
ALFONSO CAVALIERE

PRESENTI	ASSENTI
P	
P	
P	
P	
P	
P	
P	
P	
P	
P	
P	
P	
P	
P	
P	
P	
P	

Partecipa DONATO MORANO - Segretario Generale
Presiede RITA GUACCI - Presidente del Consiglio

Il Presidente del Consiglio - RITA GUACCI - dato atto che la seduta è resa pubblica a mezzo diretta streaming ed accertato che sono soddisfatti i criteri e i principi di cui alla disciplina delle riunioni del Consiglio Comunale in videoconferenza stabilito con proprio decreto n. 1 del 30/12/2021, prot. n. 30237, adottato ai sensi dell'art. 73 del D.L. n. 18/2020, verificato il numero legale, invita a deliberare sulla proposta di deliberazione all'oggetto, sulla quale i responsabili dei servizi interessati hanno espresso i pareri, richiesti ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n° 267
Esito: Approvata con immediata eseguibilità

Presenti : n. 17 Consiglieri

Assenti :-

Sono presenti altresì in aula, gli assessori: Dott.ssa Maria Grazia Farina, Ing. Nicola Ruggiero, Dott. Giovanni Scafuri, Rag. Francesco Gioia;

Relaziona l'assessore Dott. Giovanni Scafuri;

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

- **CHE** con Decreto dell'Amministrazione Provinciale di Salerno n. 68 del 15.10.2008, pubblicato sul BURC n. 43 del 27.10.2008, è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Fisciano;
- **CHE** il Comune di Fisciano è dotato di RUEC approvato con atto di Consiglio Comunale n. 18 del 6.5.2010, con avviso pubblicato sul BURC n. 43 del 7.6.2010;
- **CHE** con delibere di Consiglio Comunale n. 52 del 29.11.2012, n. 4 del 12.3.2015, n. 59 del 24.11.2016, n. 60 del 27.07.2018, n. 115 del 31.12.2018, n. 84 del 30.12.2020 sono stati approvati degli aggiornamenti al RUEC, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 04.08.2011;

DATO ATTO

- **CHE** nel corso del tempo sono emerse una serie di problematiche relativamente all'attuazione del citato regolamento che si intende rettificare onde consentire agli uffici una più semplice interpretazione ed applicazione;
- **CHE** a tal fine l'Amministrazione Comunale ha dato incarico al settore tecnico di apportare i dovuti aggiornamenti al vigente RUEC, nel rispetto della normativa vigente;

RITENUTO di dover procedere, nelle more dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico comunale e del nuovo regolamento, ad una modifica di alcuni articoli;

CONSIDERATO che la modifica va nell'ottica di raccogliere le esigenze di un'economia difficilmente provata da anni di crisi economica e dai riflessi, non secondari, della pandemia, nell'ambito delle misure di sostegno all'economia e allo sviluppo del territorio;

DATO ATTO

- **CHE** si intende modificare gli articoli 36, 114, 129, 147, 148, 166, 194 e 221 bis – per come riportato nel documento allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- **CHE** l'approvazione dell'aggiornamento del RUEC è disciplinato dall'art. 11 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 4.8.2011, pubblicato sul BURC n. 53 dell'8.8.2001;

RITENUTO opportuno e necessario approvare il presente deliberato;

RICHIAMATI

- la Legge Regionale n. 16 del 22.12.2004;
- il Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 4.8.2011, pubblicato sul BURC n. 53 del 08.08.2001;
- lo Statuto Comunale;
- l'art. 42 del D. Lgs n.267 del 18.8.2000;

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Tecnico in ordine alla regolarità tecnica sulla presente proposta di deliberazione, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e dando atto che si prescinde dal parere di regolarità, stante che la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

VISTO il verbale della II Commissione Consiliare agli atti;

Sentiti gli interventi dei consiglieri per come riportati nel resoconto del verbale di trascrizione della registrazione della seduta agli atti;

Con votazione resa con il sistema del voto palese per alzata di mano che ha fornito il seguente risultato come accertato dal Segretario Generale e proclamato dal Presidente:

Presenti N. 17

Votanti N. 17

Favorevoli N. 13

Astenuti N. 0

Contrari N. 4 (Dott. Rosario Pacifico, Ing. Gaetano Barra, Dott. Giuseppe Sessa, Dott. Giovanni Gioia, Gruppo "Impegno e Trasparenza ");

DELIBERA

1. **DI CONSIDERARE** la narrativa che precede parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. **DI MODIFICARE ED INTEGRARE** gli articoli 36, 114, 129, 147, 148, 166, 194 e 221 bis del vigente RUEC così come approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 29.11.2012, e modificato dalle deliberazioni n. 4 del 12.3.2015, n. 59 del 24.11.2016, n. 60 del 27.7.2018, n. 115 del 31.12.2018, n. 84 del 30.12.2020, per come riportato nel documento allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**);
3. **DI DARE ATTO** che l'aggiornamento al RUEC approvato, così come previsto dall'art. 11 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 4.8.2011, entra in vigore dopo la sua pubblicazione; lo stesso sarà depositato per giorni quindici presso la

sede comunale, con avviso sul sito web dell'Ente;

4. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Settore Tecnico, gli adempimenti necessari e conseguenti alla presente deliberazione.

Successivamente il Consiglio Comunale considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto, visto l'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 che prevede "nel caso di urgenza le deliberazioni del Consiglio o della Giunta possono essere dichiarate immediatamente eseguibili;

II CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione resa con il sistema del voto palese per alzata di mano che ha fornito il seguente risultato come accertato dal Segretario Generale e proclamato dal Presidente:

Presenti N. 17

Votanti N. 17

Favorevoli N. 13

Astenuti N. 0

Contrari N. 4 (Dott. Rosario Pacifico, Ing. Gaetano Barra, Dott. Giuseppe Sessa, Dott. Giovanni Gioia, Gruppo "Impegno e Trasparenza ");

DELIBERA

5 . DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, 4[^] comma del Decreto Legislativo n. 267/2000.

CITTA' DI FISCIANO
(PROVINCIA DI SALERNO)

STRALCIO REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Legge Regionale n. 16 del 22/12/2004
Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 4/8/2011

AGGIORNAMENTO

PROPOSTA MODIFICHE

Artt. 36 – 114 – 129 – 147 – 148 – 166 – 194 – 221 bis

ART. 36 - INTERVENTI NELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI IMMOBILI E ARREDI DA GIARDINO

3. ~~Nelle aree coltivate è consentita:~~ Nelle aree di pertinenza dei fabbricati di qualsiasi zona omogenea (ad eccezione degli immobili ricadenti nel perimetro del P.di R.) è consentita :

3.1 La realizzazione di una struttura, in alternativa, tra pergolato o gazebo o pergotenda:

c) Pergotenda

Per pergotenda si intende un struttura di arredo, installata su pareti esterne dell'unità immobiliare di cui è ad esclusivo servizio, costituito da struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione. La proiezione a terra della struttura orizzontale non deve superare i 25 mq. L'altezza massima dell'estradosso degli elementi orizzontali non deve superare i mt. 2,50 da terra. Tale attività viene ammessa anche per i terrazzi e/o balconi purché se trattasi di condominio rispetti la volontà delle assemblee di condominio.

3.3 La realizzazione di piscine private a condizione che esse:

- siano a servizio di abitazioni, attività agrituristiche o turistico ricettive esistenti e poste nelle immediate vicinanze delle stesse.

E' ammessa la realizzazione di una sola piscina per ogni fabbricato caratterizzata da superficie massima di mq 70,00 (settanta) di superficie.

La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- che l'opera non determini sensibili trasformazioni piano altimetriche alle giaciture del suolo preesistenti;
- che sia dimostrabile un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico;
- che la pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale, o laterizio e che la stessa sia caratterizzata da una larghezza di massimo 2,00 ml;
- il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori coerenti con i cromatismi dominanti nell'intorno;
- il vano tecnico, dovrà essere completamente interrato (l'eventuale vasca di compenso completamente interrata non è considerata volume).

ART. 114 - DISTANZA DA UN CONFINE DI PROPRIETÀ (D1)

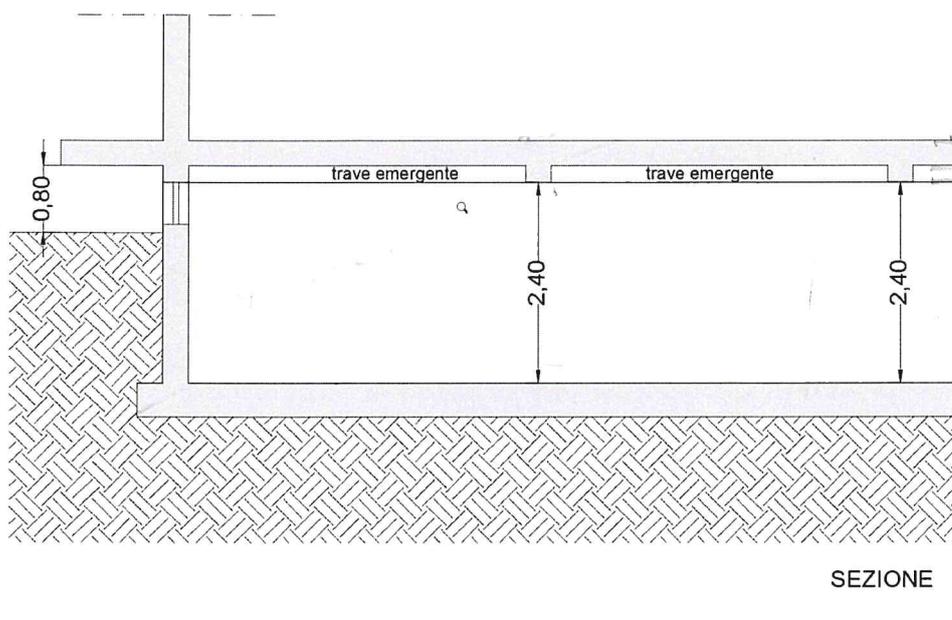
5. La distanza minima da osservare per le nuove costruzioni interrate, ~~sia dai confini di proprietà e sia dai confini del lotto,~~ dai confini di proprietà, nonché dal confine con spazi pubblici e viabilità pubblica, priva di fascia di rispetto, è stabilita in mt. 1,50. Nel caso di viabilità di proprietà di altri Enti, se fuori dal centro abitato, è necessario acquisire, il relativo nulla osta.

ART. 129 - VOLUME URBANISTICO (VU) E SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul)

Si escludono dal calcolo del volume dei fabbricati preesistenti e di nuova costruzione, i piani seminterrati, sottostanti gli edifici in elevazione e sottostanti eventuali balconi, terrazze, portici, ecc..., così come definiti dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G., lo spessore del solaio di copertura del suddetto piano, nonché i volumi lordi del vano scala e del vano ascensore così come definiti all'art. 127.

- i piani seminterrati se di altezza interna non superiore a m. 2,40, calcolata all'intradosso di più travi emergenti poste all'interno e con un'altezza di max.cm 30 (dal solaio), e con un fuori terra, dalla quota del marciapiede, non superiore, all'intradosso del solaio, a m. 0,80;

Esempio



ART. 147 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

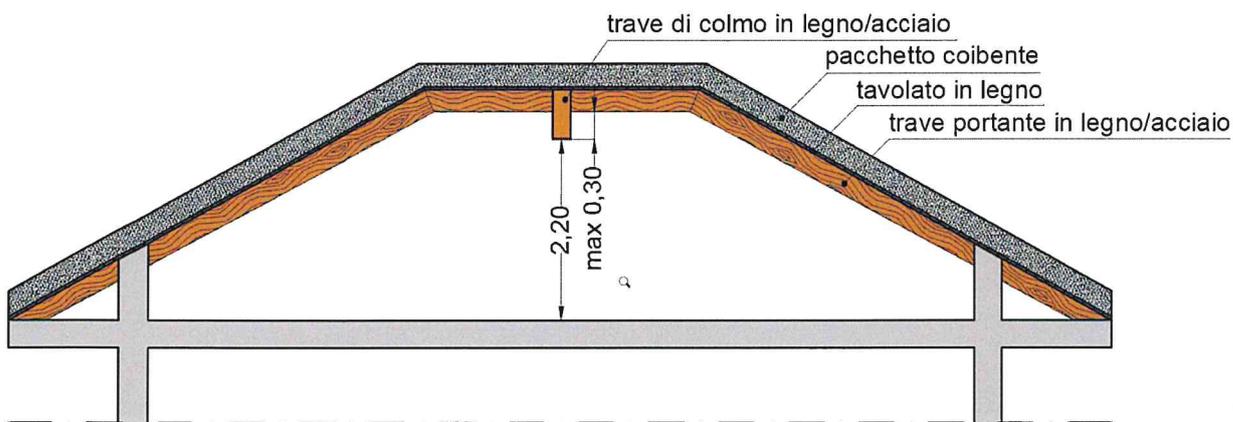
4. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza massima pari a mt. 2.00.

ART. 148 - SOTTOTETTI

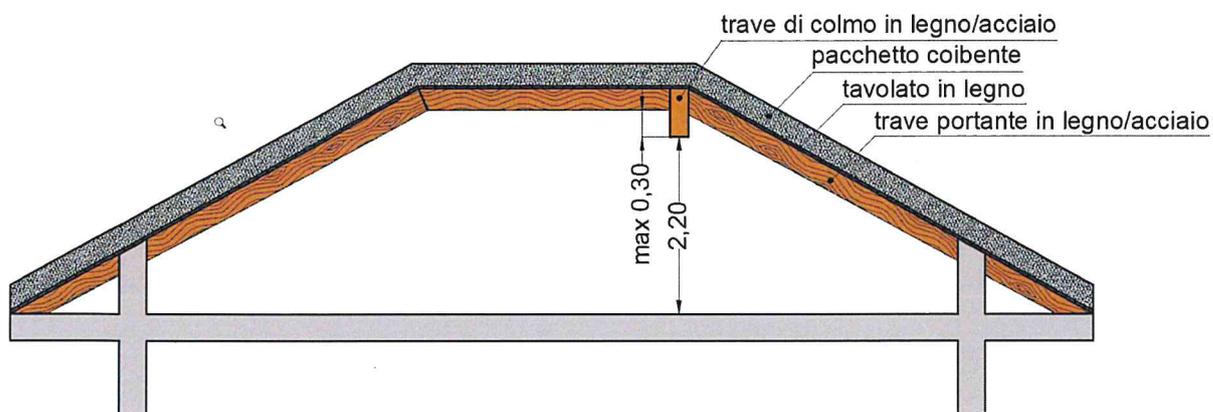
6. Se esclusi dal calcolo della volumetria del fabbricato, perché considerati volumi tecnici, i sottotetti non dovranno avere alcuna utilizzazione specifica, ma potranno esclusivamente ospitare centraline degli impianti tecnici (idrico, termico televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc), ovvero essere locali di sgombero/stenditoi, in tal caso sarà possibile ricavare apposito locale con superficie non superiore a mq 3,00 da adibire a lavanderia. Dovranno avere altezza massima non eccedente mt. 0.00 alla gronda e mt. 2.20 al colmo (come da schema esplicativo), misurata all'intradosso del solaio di copertura della trave/travi di colmo o trave/travi emergenti della struttura del solaio di copertura di max.cm 30.

Vedi esempi:

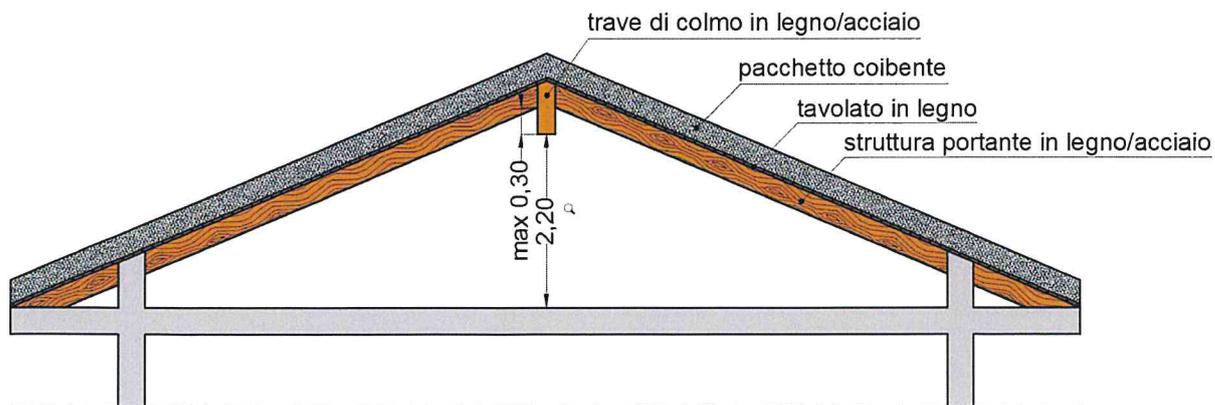
Copertura con struttura in legno/acciaio



Esempio n. 1

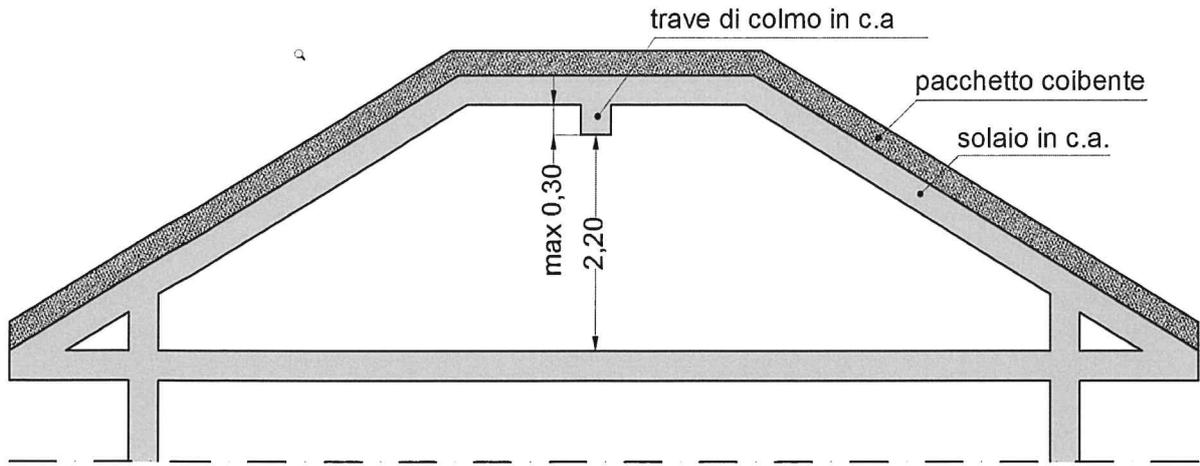


Esempio n. 2

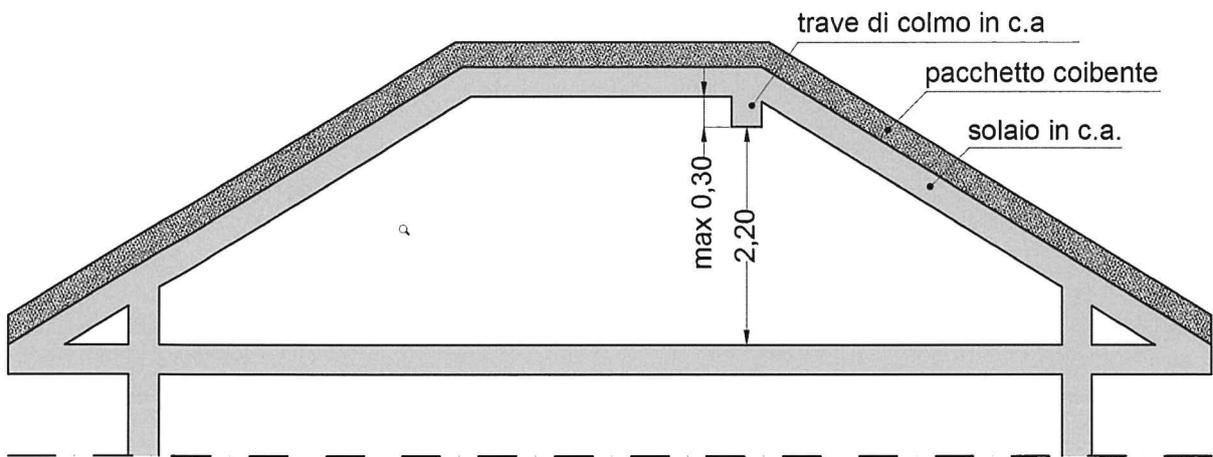


Esempio n. 3

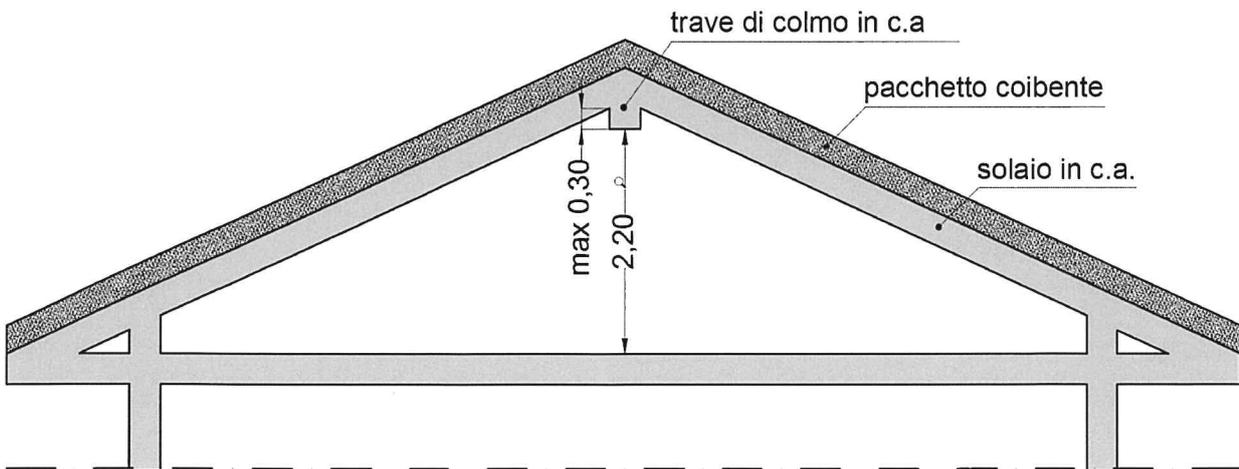
Copertura con struttura in c.a.



Esempio n. 1



Esempio n. 2



Esempio n. 3

7. I sottotetti potranno essere conformati a ~~falde inclinate~~ con una o più falde inclinate e con un'eventuale fascia piana avente larghezza max di mt. 3,00 e comunque non superiore a 1/3 (un terzo) della larghezza del tetto.

ART. 166 - AREE INEDIFICATE O INEDIFICABILI ED IMMOBILI IN DISUSO

5. Per i lotti inedificabili o inedificati la recinzione dovrà essere realizzata in linea di massima con maglia metallica ancorata a paletti di ferro infissi su cordoli muretti di altezza massima pari a ~~em 20~~ mt. 1.00 rispetto alla quota del marciapiede o della strada laddove mancante. Potranno essere realizzate recinzioni con tipologia e materiali differenti, purché a maglia aperta e fatte salve le norme di PRG, a seconda dei casi. In ogni caso le stesse dovranno essere espressamente approvate.

ART. 194 - CASE RURALI, PERTINENZE E STALLE

3. I locali dell'edificio rurale adibiti ad operazioni o manipolazioni agricole capaci di modificare negativamente l'aria confinata devono essere separati dai locali di abitazione mediante mezzi divisorii impermeabili; nelle nuove costruzioni detti locali devono essere ubicati in un corpo di fabbrica separato da quello ad uso abitazione. I luoghi di deposito e di conservazione delle derrate alimentari, separati tra loro con tramezzi, con un'altezza interna di mt. 3.00, devono essere: asciutti, ben aerati, con pavimento di cotto o di gettata, difesi dalla pioggia ed impermeabili. Le aperture devono essere dotate di reticella di protezione per la difesa da roditori ed insetti.

La previsione dell'art. 36 delle N.T.A. in relazione alle distanze previste per le pertinenze, all'interno delle zone omogenee E1 e E2, ha validità qualora le stesse siano destinate a ricovero di animali di qualsiasi specie, concimaie, conservazione di derrate anticrittogamici, insetticidi, erbicidi, pesticidi, ed assimilati vari, nonché quando la manipolazione agricola modifichi l'area confinata.

Non ricorrono invece, quando si tratti di pertinenze destinate a depositi per conservazione o lavorazione di derrate alimentari o assimilate, ricoveri di attrezzi e mezzi agricoli ed assimilati. In tal caso le pertinenze, nel rispetto delle previsioni urbanistiche, possono essere realizzate anche in adiacenza al fabbricato agricolo, purché separato, con struttura ed ingresso indipendente.

ART. 221 bis – ARREDI MOBILI ANNESSI A PUBBLICI ESERCIZI (DEHORS)

La disciplina degli arredi mobili annessi a pubblici esercizi (DEHORS) è governata da uno specifico Regolamento a cui si rinvia. Pertanto si farà riferimento al nuovo Regolamento per l'installazione di manufatti tipo "DEHORS"



CITTA' DI FISCIANO

Parere di regolarita' tecnica
per la Proposta di Delibera N° 00022/2022 del 22/04/2022.

Avente oggetto:

AGGIORNAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Dirigente del Settore FISCIANO_SETTORE_TECNICO esprime parere: Favorevole

Parere espresso ai sensi degli artt. 49 e 147 bis, comma 1, DLgs. 267/2000

FISCIANO, 22/04/2022

Letto, confermato e sottoscritto.

Del che si è redatto il presente verbale a cura del Segretario Generale DONATO MORANO che attesta autenticità a mezzo sottoscrizione con firma digitale:

Segretario Generale
DONATO MORANO

Presidente del Consiglio
RITA GUACCI

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione, viene affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'articolo 124, comma 1, del d.lgs 267/2000 per 15 giorni consecutivi.

Fisciano, 04/05/2022

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Visti gli atti d'ufficio si attesta che la presente deliberazione:

- E' divenuta esecutiva il giorno 29/04/2022, essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000)

Segretario Generale
DONATO MORANO

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Il Sottoscritto

in qualita' di

attesta che la presente copia cartacea della Deliberazione n° DEL 00015/2022 e' conforme al documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs N° 82/2005.

Fisciano, li _____

Firma e Timbro dell'Ufficio

N.B. Da compilare a cura del Soggetto Autorizzato.

COMUNE DI FISCIANO

PROVINCIA DI SALERNO

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE

L.R. n. 16 del 22/12/2004

Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 04/08/2011

AGGIORNAMENTO

RUEC vigente approvato con atto di C.C. n. 18 del 06/05/10, con avviso pubblicato sul BURC n. 43 del 07/06/10

1° AGGIORNAMENTO
approvato con atto di Consiglio Comunale n. 52 del 29.11.2012

2° AGGIORNAMENTO
approvato con atto di Consiglio Comunale n. 4 del 12.03.2015

3° AGGIORNAMENTO
approvato con atto di Consiglio Comunale n. 59 del 24.11.2016

4° AGGIORNAMENTO
approvato con atto di Consiglio Comunale n. 60 del 27.07.2018

5° AGGIORNAMENTO
approvato con atto di Consiglio Comunale n. 115 del 31.12.2018

6° AGGIORNAMENTO
approvato con atto di Consiglio Comunale n. 84 del 30.12.2020

7° AGGIORNAMENTO
APPROVATO CON ATTO DI CONSIGLIO COMUNALE N. 15 DEL 29.04.2022

AGGIORNAMENTO REDATTO
DAL SETTORE TECNICO



IL CAPO AREA TECNICA
Dot. Ing. Pio Masucci

Aprile 2022

<u>TITOLO I° – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE</u>	<u>6</u>
ART. 1 - OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	6
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA.....	6
ART. 3 - ENTRATA IN VIGORE ED EFFETTI SUGLI ATTI REGOLAMENTARI REVIGENTI.....	7
ART. 4 - TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	7
ART. 5-MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E TESTO COORDINATO.....	7
ART. 6 - DEROGHE.....	7
ART. 7 - DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE E/O INTEGRATIVE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	7
ART. 8 - ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI.....	8
NAZIONALI E REGIONALI.....	8
<u>TITOLO II° – ORGANI E LORO FUNZIONI.....</u>	<u>9</u>
ART. 9 - RAPPORTI E COMPETENZE DEI SETTORI COMUNALI.....	9
ART. 10 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA.....	9
ART. 11 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	9
ART. 12-COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA.....	10
<u>TITOLO III° – MODI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE</u>	<u>12</u>
ART. 13-INTERVENTO DIRETTO.....	12
ART. 14- ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.....	12
ART. 15 - ATTIVITÀ EDILIZIA IN AREE PARZIALMENTE PIANIFICATE.....	12
ART. 16 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PPA).....	12
ART. 17 - AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIA DI INIZIATIVA PRIVATA.....	13
ART. 18-PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	15
ART. 19-ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEI PUA.....	19
ART. 20-PROPOSTA DI CONVENZIONE.....	20
ART. 21-PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO.....	20
ART. 22-ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO.....	22
ART. 23-VARIANTI AI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	22
ART. 24-RILIEVO E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE NEI PUA O NEI COMPARTI PREVISTI DAI PUA.....	22
ART. 25-PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA.....	22
<u>TITOLO IV° – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....</u>	<u>23</u>
CAPO I° - INTERVENTI EDILIZI.....	23
ART. 26-MANUTENZIONE ORDINARIA.....	23
ART. 27-MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	23
ART. 28-RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO ADEGUAMENTO IGIENICO - FUNZIONALE.....	24
ART. 29-RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	25
ART. 30- RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO.....	25
ART. 31-RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	25
ART. 32-DEMOLIZIONE.....	26
ART. 33-NUOVA COSTRUZIONE.....	26
ART. 34-DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....	26
ART. 35-INTERVENTI PER OPERE MINORI E OPERE DI ARREDO URBANO.....	26
ART. 36-INTERVENTI NELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI IMMOBILI E ARREDI DA GIARDINO.....	27
ART. 37-IMPIANTI SERRICOLI.....	29
ART. 38-OPERE URGENTI.....	29
ART. 39-OPERE PUBBLICHE DI COMPETENZA COMUNALE.....	29
CAPO II° -DESTINAZIONI FUNZIONALI E MUTAMENTO D'USO.....	30
ART. 40 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.....	30
ART. 41 - FRAZIONAMENTO SENZA CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (C.D.U.).....	30
<u>TITOLO V° - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....</u>	<u>31</u>
CAPO I° - TITOLI ABILITATIVI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	31
ART. 42 - DEFINIZIONE.....	31
ART. 43-PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE.....	31
ART. 44-OPERE PUBBLICHE NON SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO.....	32
ART. 45-INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	32
ART. 46-ULTERIORI INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (SUPER DIA).....	33
ART. 47-DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	33
ART. 48-CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	35
ART. 49-EFFICACIA DELLA D.I.A. E SCADENZA DELLA MEDESIMA.....	35
ART. 50-INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE.....	36
ART. 51-CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	36

ART. 52-COMPETENZA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	36
ART. 53-PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	37
ART. 54-DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	37
CAPO II° - ELABORATI PROGETTUALI.....	38
ART. 55-ELABORATI DI PROGETTO	38
ART. 56-ELABORATI DI PROGETTO PER INTERVENTI SU EDIFICI CON VINCOLO DI TUTELA	39
ART. 57-ELABORATI DI PROGETTO PER OPERE INFRASTRUTTURALI	40
ART. 58-MODALITÀ' DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	40
ART. 59-ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA	40
CAPO III° - ISTRUTTORIA – RILASCIO – EFFICACIA	41
ART. 60-ISTRUTTORIA	41
ART. 61-PROVVEDIMENTO FINALE	42
ART. 62-EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	42
ART. 63-PROROGA DEL TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI.....	42
ART. 64-DECADENZA.....	43
ART. 65-PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	43
ART. 66-PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.....	43
ART. 67-SANATORIA E PERMESSO DI COSTRUIRE	44
ART. 68-PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA	44
ART. 69-PUBBLICITA' E ACCESSO.....	44
ART. 70-VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	45
<u>TITOLO VI° - ESECUZIONE DELLE OPERE</u>	<u>46</u>
ART. 71-COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI	46
ART. 72-VERIFICA QUOTE ALTIMETRICHE E PLANIMETRICHE	46
ART. 73-VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	47
ART. 74-CONDUZIONE DEL CANTIERE E PUBBLICA INCOLUMITÀ	47
ART. 75-CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA	48
ART. 76-RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	49
ART. 77-MODIFICHE PROGETTUALI SOGGETTE AD ULTERIORE TITOLO ABILITATIVO	49
ART. 78-VARIANTI ESSENZIALI	49
ART. 79-VARIANTI MINORI.....	50
<u>TITOLO VII° - CONCLUSIONE DELLE OPERE</u>	<u>51</u>
ART. 80-COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI	51
ART. 81-SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA.....	51
ART. 82-RICHIESTA NUMERO CIVICO.....	52
ART. 83-OPERE SOGGETTE A CERTIFICATO DI AGIBILITA'	52
ART. 84-CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	54
ART. 85-CONTROLLO SULL'OPERA ESEGUITA.....	56
ART. 86-ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI.....	56
ART. 87-TOLLERANZE DI COSTRUZIONE	56
ART. 88-UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI.....	57
ART. 89-DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'	57
<u>TITOLO VIII° - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</u>	<u>59</u>
ART. 90-DEFINIZIONE	59
ART. 91 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	59
ART. 92-ONERI DI URBANIZZAZIONE	59
ART. 93-COSTO DI COSTRUZIONE	60
ART. 94- ESONERO DAL CONTRIBUTO.....	60
ART. 95-CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	61
<u>TITOLO IX° - NORME GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DIRETTA DI OPERE</u>	
<u>DI URBANIZZAZIONE.....</u>	<u>62</u>
CAPO I° - REALIZZAZIONE DIRETTA – AUTORIZZAZIONI.....	62
ART. 96-URBANIZZAZIONE DELLE AREE.....	62
ART. 97-AUTORIZZAZIONE ALLO SCOMPUTO	62
ART. 98 -PROCEDURE DI APPROVAZIONE.....	62
ART. 99-REALIZZAZIONE.....	62
CAPO II° - CARATTERISTICHE MINIME DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	63
ART. 100-PIATTAFORMA STRADALE	63
ART. 101-CARREGGIATA	64
ART. 102-MARCIAPIEDI – PERCORSI PEDONALI.....	64
ART. 103-PISTE CICLABILI	64
ART. 104 - PARCHEGGI.....	65
ART. 105 - REALIZZAZIONE AREE VERDI.....	65

ART. 106 - FOGNATURE	66
ART. 107 - RETI IDRICA - DEL GAS - ELETTRICA	66
TITOLO X° - PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED ECOLOGICI	67
CAPO I° - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI	67
ART. 108 - POTENZIALITÀ EDIFICATORIA (PE).....	67
ART. 109-STANDARDS URBANISTICI	67
ART. 110 - CARICO URBANISTICO (CU).....	67
ART. 111 - CATEGORIA E CLASSE CATASTALE.....	67
ART. 112 - DISTANZA DI UN EDIFICIO (D).....	68
ART. 113 - MISURA DELLA DISTANZA	68
ART. 114 - DISTANZA DA UN CONFINE DI PROPRIETÀ (D1).....	68
ART. 115 - DISTANZA DA UN ALTRO EDIFICIO (D2).....	69
ART. 116 - DISTANZA DALLE STRADE, DALLE FERROVIE, DAI CORSI D'ACQUA (D3)	69
ART. 117 - RIDUZIONE DELLE DISTANZE	70
CAPO II° - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI.....	70
ART. 118 - UNITÀ EDILIZIA	70
ART. 119 - UNITÀ IMMOBILIARE	70
ART. 120 - UNITÀ FONDIARIA.....	70
ART. 121 - AREA DI PERTINENZA.....	70
ART. 122 - AREA CORTILIVA.....	70
ART. 123 - SUPERFETAZIONE O MANUFATTO INCONGRUO.....	71
ART. 124 - EDIFICIO RESIDENZIALE	71
ART. 125 - ALLOGGIO E SUE DOTAZIONI MINIME	71
ART. 126 - PERTINENZA EDILIZIA.....	71
ART. 127 - DEFINIZIONI PARTICOLARI.....	71
ART. 128 - SUPERFICIE NETTA DI VENDITA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 1/2000 (SV) 72	72
ART. 129 - VOLUME URBANISTICO (VU) E SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul).....	72
ART. 130 - SAGOMA DELL'EDIFICIO	73
ART. 131 - FRONTE DELL'EDIFICIO.....	74
ART. 132 - APERTURE : LUCI E VEDUTE.....	74
ART. 133 - PARETE FINISTRATA	74
ART. 134 - NUMERO DEI PIANI (P).....	74
ART. 135 - LIMITI ALLA UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI	74
ART. 136 - SUPERFICIE PERMEABILE (SP).....	74
TITOLO XI° - QUALITA' AMBIENTALE E DECORO DELL'EDIFICATO	76
CAPO I° - REQUISITI MINIMI FISICI E DI QUALITA' AMBIENTALE PER L'EDIFICAZIONE	76
ART. 137 - REQUISITI DEGLI ALLOGGI.....	76
ART. 138 - INDICE DI SUPERFICI ED ALTEZZE	76
ART. 139 - DOTAZIONE DEI SERVIZI.....	77
ART. 140 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA E PROTEZIONE DELL'UTENZA	77
ART. 141 - REQUISITI RELATIVI ALLA RISERVATEZZA	77
ART. 142 - ILLUMINAZIONE	78
ART. 143 - VENTILAZIONE E AERAZIONE, CANNE DI ESALAZIONE, CANNE FUMARIE	78
ART. 144 - CHIOSTRINE O CAVEDI INTERCAPEDINI E CORTILI.....	79
ART. 145 - SCALE	80
ART. 146 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI.....	81
ART. 147 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ.....	81
ART. 148-SOTTOTETTI	82
ART. 149 - CARATTERISTICHE DEI SOPPALCHI	85
ART. 150 - ACQUE REFLUE	85
ART. 151 - ACQUE SUPERFICIALI	85
ART. 152 - IGIENE DELL'AMBIENTE	86
ART. 153 - COMFORT ACUSTICO	86
ART. 154 - COMFORT TERMOIGROMETRICO	87
ART. 155 - CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI.....	88
ART. 156 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE	89
ART. 157 - IMPIANTI ELETTRICI	89
ART. 158 - PREVENZIONE INCENDI.....	89
ART. 159 - RIFIUTI DOMESTICI.....	90
CAPO II° - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO.....	90

ART. 160 - DECORO DELLE COSTRUZIONI.....	90
ART. 161 - ALLINEAMENTI.....	91
ART. 162 - SPAZI RISULTANTI DA ARRETRAMENTI	91
ART. 163 - OMBRE PORTATE.....	91
ART. 164 - DISCIPLINA DEL COLORE.....	91
ART. 165 - DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA	92
ART. 166 - AREE INEDIFICATE O INEDIFICABILI ED IMMOBILI IN DISUSO	92
ART. 167 - MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....	93
ART. 168 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO.....	93
ART. 169 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE.....	93
ART. 170 - INFISSI E SERRAMENTI.....	94
ART. 171 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI.....	94
ART. 172 - PORTICI E GALLERIE.....	95
ART. 173 - MODIFICA DI LOGGE, PORTICATI, TERRAZZE.....	95
ART. 174 - PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE.....	95
ART. 175 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI.....	96
ART. 176 - CAUTELE CONTRO DANNI A MANUFATTI DEI SERVIZI PUBBLICI	97
ART. 177 - OBBLIGO DI RIPRISTINO DELLE STRADE.....	97
ART. 178 - DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE.....	97
ART. 179 - RECINZIONI.....	98
ART. 180 - MURI DI CINTA.....	99
ART. 181 - FONDI A DISLIVELLO E MURI DI CONTENIMENTO.....	99
CAPO III° - ARREDO URBANO.....	100
ART. 182 - ELEMENTI DI ARREDO URBANO	100
ART. 183 - TENDE AGGETTANTI.....	100
ART. 184 - EDICOLE E CHIOSCHI.....	100
ART. 185 - FIORIERE	101
ART. 186 - IMPATTO VISIVO ED AMBIENTALE DEGLI APPARATI TECNOLOGICI.....	101
CAPO IV° - PARCHEGGI	102
ART. 187 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI.....	102
ART. 188 - PARCHEGGI QUALI PERTINENZE DEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	104
ART. 189 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	105
ART. 190 - PARCHEGGI DA REALIZZARSI AI SENSI DELL'ART. 9 C. 4 DELLA L. 122/89	106
ART. 191 - SCHERMATURA DI POSTI AUTO ALL'APERTO	106
<u>TITOLO XII° - LO SCENARIO AGRO FORESTALE.....</u>	<u>107</u>
ART. 192 - MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO.....	107
ART. 193 - SPAZI APERTI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI RURALI.....	107
ART. 194 - CASE RURALI, PERTINENZE E STALLE	107
ART. 195 - RICOVERI PER ANIMALI.....	108
<u>TITOLO XIII° - LA CITTA' DELLE ATTIVITA'.....</u>	<u>110</u>
ART. 196 - CLASSIFICAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO.....	110
ART. 197 - EDIFICI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	110
ART. 198 - NORME GENERALI SULL'AERAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO	112
ART. 199 - NORME GENERALI SULL'ILLUMINAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO.....	112
ART. 200 - SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI LAVORO	113
ART. 201 - SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI VENDITA	113
ART. 202 - CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO	113
ART. 203 - CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO.....	114
ART. 204 - CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO.....	114
ART. 205 - LUOGHI DI LAVORO IN EDIFICI ESISTENTI.....	114
ART. 206 - REQUISITI SPECIFICI DEI PUBBLICI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE.....	114
ART. 207 - REQUISITI PARTICOLARI PER GLI ESERCIZI DI RISTORAZIONE TIPO "A"	115
<u>TITOLO XIV° - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA</u>	
<u>SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E SULL'ACCESSIBILITA'.....</u>	<u>119</u>
CAPO I° - L'EDILIZIA SOSTENIBILE.....	119
ART. 210 - DISPOSIZIONI SULL'EDILIZIA SOSTENIBILE.....	119
CAPO II° - LE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	121
ART. 211 - ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI E PRIVATI APERTI AL PUBBLICO	121
ART. 212 - ACCESSIBILITA' - VISITABILITA' - ADATTABILITA' DEGLI EDIFICI	121
ART. 213 - DELIBERAZIONI SULL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	123
ART. 214 - OPERE FINALIZZATE ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE REALIZZATE IN DEROGA AI REGOLAMENTI EDILIZI	123

TITOLO XV° - REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE..... 124

ART. 215 - Oggetto.....	124
ART. 216 - Costruzioni temporanee — nozione	124
ART. 217 - Atti abilitanti alle realizzazione di costruzioni temporanee	124
ART. 218 - Ambito temporale delle autorizzazioni.....	124
ART. 219 - Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio.....	125
ART. 220 - Costruzioni temporanee ad uso sportivo.....	125
ART. 221 - Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi.....	125
ART. 221/BIS – ARREDI MOBILI ANNESSI A PUBBLICI ESERCIZI (DEHORS)	125
ART. 222 - Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni	125
ART. 223 - Aree di sosta a servizio delle strutture temporanee	125
ART. 224 - Caratteristiche dimensionali.....	126
ART. 225 - Distanze dai confini.....	126
ART. 226 - Documentazione e garanzie	126
ART. 227 – Ulteriori norme.....	127

TITOLO XVI° - NORME FINALI - SANZIONI..... 128

ART. 228 - MODULISTICA	128
ART. 229 - SANZIONI	128

ALLEGATO A - norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente..... 129**ALLEGATO B - norme in materia energetico ambientale per il rendimento energetico nell'edilizia e l'uso razionale dell'energia per il contenimento dell'inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico, luminoso - edilizia sostenibile 132**

TITOLO I° – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

ART. 1 - OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa, di cui all'articolo 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, con il presente regolamento il Comune di Fisciano individua le norme comunali attinenti le attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali e si applica all'intero territorio comunale.
2. In particolare il R.U.E.C. definisce:
 - Il procedimento relativo al rilascio del permesso di costruire, del certificato di agibilità e alla D.I.A.;
 - Le competenze del Comune e dei suoi uffici;
 - La documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande e comunicazioni, tra le quali la Denuncia di Inizio Attività;
 - I criteri per la quantificazione dei parametri urbanistici ed edilizi e disciplina gli oneri concessori;
 specifica:
 - Le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico – estetiche, igienico e sanitarie di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi;
 - I requisiti delle costruzioni, in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano;
 - I requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili;
 - I criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale.
3. Le disposizioni contenute nel presente R.U.E.C. prevalgono su eventuali analoghe disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente.
4. Essendo il territorio comunale, per intero, inserito in zona sismica, le costruzioni e, in genere, tutti gli interventi sul territorio sono soggetti alle prescrizioni derivanti dalle norme vigenti per le zone sismiche, alle quali si rimanda. Eventuali discordanze tra le norme relative alle zone sismiche e quelle relative al presente R.U.E.C. si risolveranno a favore delle norme per le zone sismiche.
5. Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Campania, in materia di iniziativa, fasi del procedimento, conferenza dei servizi, sportello unico, collaborazioni tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie, approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.
6. Il presente R.U.E.C. integra le norme del Codice Civile e contiene disposizioni congrue con quelle delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente R.U.E.C.
7. Gli Allegati (A e B) dettano norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico, per un edilizia sostenibile e nel rispetto delle prescrizioni stabilite dalla Regione Campania con delibera di G.R. n.659 del 18.04.2007, pubblicata sul B.U.R.C. n.33 del 18.06.2007, contenente indirizzi in materia energetico ambientale per la formazione del RUEC (art.28/comma 3 L.R. 16/2004).

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA

1. Il R.U.E.C. si applica agli interventi da attuare nel territorio comunale ed integra le disposizioni delle N.T.A. del P.R.G.
2. Per le previsioni del P.R.G. attuabili per intervento diretto, la disciplina delle N.T.A. del P.R.G., integrata dalle disposizioni del R.U.E.C., configura il quadro normativo di riferimento ai fini della verifica di conformità alla pianificazione richiesta per il rilascio del permesso di costruire ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Per le previsioni del P.R.G. attuabili previa approvazione di piano urbanistico attuativo (PPA), il R.U.E.C. definisce gli elaborati richiesti per i suddetti strumenti di intervento urbanistico preventivo e specifica i parametri urbanistici ed edilizi da osservare nelle trasformazioni.
4. Le disposizioni del R.U.E.C. costituiscono prescrizioni e devono essere osservate ed applicate da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operano nel territorio comunale.

ART. 3 -ENTRATA IN VIGORE ED EFFETTI SUGLI ATTI REGOLAMENTARI REVIGENTI

1. Il Regolamento Edilizio entra in vigore, dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Campania.
Dalla medesima data cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale, che abbiano ad oggetto la materia disciplinata dal R.U.E.C. e che risulti con esso incompatibile, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 4.

ART. 4 - TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. I permessi di costruire e le denunce di inizio attività ritenute efficaci prima della data di entrata in vigore del presente R.U.E.C., ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti.

ART. 5-MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E TESTO COORDINATO

1. Le prescrizioni del R.U.E.C. ed il loro campo di applicazione possono essere modificati solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:
 - a. variante al R.U.E.C.;
 - b. altri regolamenti comunali per la cui approvazione siano stati osservati gli adempimenti circa le forme di deposito, pubblicità e partecipazione previsti per legge;
 - c. variante al P.R.G. comprensiva di modificazioni al R.U.E.C.;
 - d. anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme di cui agli artt. 27 e 28 della legge regionale n. 16/2004.
2. Gli atti di cui al comma 1 devono indicare espressamente la norma che si intende modificare o della quale si intende limitare il campo di applicazione e deve riportare, in allegato, il testo coordinato della versione modificata del R.U.E.C.

ART. 6 - DEROGHE

1. L'attività edificatoria e gli interventi di trasformazione in deroga agli strumenti urbanistici sono consentiti esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabiliti dalla strumentazione urbanistica edilizia e di attuazione del P.R.G., del R.U.E.C. e del P.U.A cui la deroga stessa si riferisce.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge.

ART. 7 - DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE E/O INTEGRATIVE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Sono norme sovraordinate al presente Regolamento:

- legge 17/08/1942, n. 1150;
- testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 6/6/2001, n. 380;
- legge regionale 28/11/2001, n. 19;
- legge regionale 22/12/2004, n. 16;
- tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica.

ART. 8 - ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI

1. L'entrata in vigore di nuove leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

TITOLO II° – ORGANI E LORO FUNZIONI

ART. 9 - RAPPORTI E COMPETENZE DEI SETTORI COMUNALI

1. Le attività del Comune in materia urbanistico-edilizia sono impiantate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi settori, nel rispetto delle competenze e dei tempi fissati dalla legge e da regolamenti.
2. Le strutture comunali competenti nei procedimenti urbanistici edilizi e per la vigilanza e il controllo delle trasformazioni sono:
 - ⇒ per i procedimenti urbanistici: il servizio gestione e sviluppo del territorio;
 - ⇒ per i procedimenti edilizi: lo sportello unico per l'edilizia (S.U.E.) e lo sportello unico per le attività produttive (S.U.A.P.);
 - ⇒ per la vigilanza sull'attività edilizia: il Comando di Polizia Municipale;
 - ⇒ per la verifica di conformità ai titoli abilitanti e l'attività sanzionatoria: il servizio abusivismo edilizio.

ART. 10 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia accoglie le istanze per gli interventi riguardanti le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e le manutenzioni degli immobili, nonché l'esecuzione di opere interne agli edifici.
Lo sportello unico per l'edilizia provvede in particolare:
 - alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio dei permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità;
 - a fornire informazioni sulle materie di cui al punto precedente;
 - all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi;
 - al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;
 - alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della denuncia.
2. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente i pareri ASL e VV.F. nei casi in cui non possono essere sostituiti da autocertificazione.
3. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i., i seguenti atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio:
 - pareri delle autorità competenti in tema di assetti e vincoli idrogeologici
 - assensi in materia di servitù viarie e ferroviarie
 - nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'art. 13 della legge 06/12/1991 n. 394 in tema di aree naturali protette
 - ogni altro parere necessario.
4. I termini definiti agli articoli seguenti relativamente alla istruttoria delle richieste di permesso di costruire o delle denunce di inizio attività, nel caso di attivazione dell'acquisizione diretta dei pareri da parte dello sportello unico per l'edilizia, decorrono dalla disponibilità di tutti i pareri richiesti.

ART. 11 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive è l'ufficio competente per l'amministrazione comunale a curare tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o della denuncia di inizio attività, quando l'intervento stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. 447/1998 e s.m.i. e sempre che le stesse riguardino attività esistenti o, nel caso di nuove edificazioni o interventi su manufatti esistenti, che sia contemporaneamente richiesto l'esercizio di attività rientranti nel predetto elenco.
2. Quando l'intervento edilizio stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. 447/1998 e s.m.i., lo Sportello Unico per le Attività Produttive provvede in particolare, secondo il regolamento

del medesimo sportello:

- a. alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio dei permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia; tutte le domande o le denunce dovranno comunque essere redatte sull'apposita modulistica e nel rispetto delle prescrizioni del presente regolamento;
 - b. a fornire informazioni sulle materie di cui al punto precedente;
 - c. all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi;
 - d. al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità;
 - e. alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della denuncia.
3. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, quando l'intervento edilizio stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. 447/1998 e s.m.i., lo sportello unico per le attività produttive acquisisce direttamente i pareri ASL e VV.F. nei casi in cui non possono essere sostituiti da autocertificazione.
 4. In alternativa alla presentazione da parte del richiedente, quando l'intervento edilizio stesso riguardi le attività comprese nell'elenco di cui al D.P.R. 447/1998 e s.m.i., lo sportello unico per le attività produttive acquisisce direttamente, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i., tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

ART. 12-COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

1. I provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub-delegate in materia di beni ambientali vengono emessi dal dirigente comunale competente visto il parere espresso dalla commissione edilizia comunale integrata da cinque membri nominati dal consiglio comunale tra esperti di beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricolo forestale, naturalistica, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione beni culturali.
2. Per la nomina dei membri esperti, che non dovranno essere dipendenti o amministratori del comune interessato, ogni consigliere può esprimere un solo nominativo.
3. Tali membri vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.
4. La delibera consiliare di nomina di detti esperti, che dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto, vistata dall'organo di controllo, dovrà in copia, essere rimessa, per conoscenza, al presidente della Giunta regionale.
5. Alla commissione, così integrata, è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 secondo comma, lettere b), d) ed f) del decreto del Presidente della Repubblica 24-7-1977, n. 616, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardia valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.
6. Per la validità delle sedute della commissione è necessario la presenza di almeno tre dei componenti esperti ed il componente di questi che si assenta, senza giustificato valido motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal consiglio comunale nella successiva riunione.
7. Nei comuni sprovvisti di commissione edilizia, le funzioni consultive in materia paesaggistico-ambientale, attribuite alla commissione edilizia integrata comunale dall'allegato alla legge regionale 23-2-1982, n. 10, "direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative sub-delegate dalla regione Campania ai comuni con legge regionale 1-9-1981, n. 65 - Tutela dei beni ambientali", sono esercitate da un organo collegiale costituito dal responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia, con funzioni di presidente, e da quattro esperti designati dal consiglio comunale con voto limitato.

8. Nei comuni provvisti di commissione edilizia, i componenti esperti previsti dall'allegato alla legge regionale 23-2-1982, n. 10, sono designati dal consiglio comunale con voto limitato.

TITOLO III° – MODI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il PRG si attua mediante intervento diretto, eventualmente convenzionato, ovvero attraverso il PPA, secondo quanto indicato nelle norme del PRG e nei successivi articoli.

ART. 13-INTERVENTO DIRETTO

1. Possono essere realizzati attraverso intervento diretto, eventualmente supportato da convenzione attuativa :
 - a) gli interventi dichiarati ammissibili per intervento diretto dal vigente PRG;
 - b) l'attività edilizia libera sul patrimonio edilizio esistente;
 - c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti e gli interventi in zone soggette a PPA regolarmente approvati e convenzionati;
 - d) gli interventi di realizzazione di opere di proprietà di enti pubblici su terreni in proprietà di enti pubblici.
2. Detti interventi diretti sono tenuti all'osservanza della disciplina del PRG (o PUC) e del R.U.E.C. e sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero all'impegno dei soggetti attuatori alla loro realizzazione contemporaneamente alla esecuzione delle opere oggetto del titolo abilitativo.

ART. 14- ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

1. Costituiscono attività edilizia libera:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) le opere d'estrema urgenza e necessità occorrenti all'eliminazione di situazioni di pericolo;
 - c) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte seconda del D.Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e/o classificati nel PRG di valore monumentale, ovvero gli immobili classificati nel PRG di valore storico – architettonico e qualora detti interventi non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
 - d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al territorio urbanizzato;
 - e) le opere a carattere precario e temporaneo realizzate in occasione di manifestazioni, feste, momenti di riunione collettiva, per vendite stagionali di prodotti ortofrutticoli, a condizione che le stesse vengano rimosse immediatamente dopo la conclusione della manifestazione in occasione della quale sono state realizzate, e comunque non oltre il termine di 30 giorni dalla loro conclusione, con integrale ripristino dello stato dei luoghi;
 - f) la tinteggiatura di edifici non classificati di valore monumentale, tipologico e storico testimoniale e/o non compresi nel Piano di Recupero;
 - g) la posa in opera di griglie di sicurezza a condizione che siano di colore e disegno coordinati con la facciata e siano uguali per tutto il fabbricato;
 - h) posa di tende parasole a condizione che siano di colore e disegno coordinate con la facciata dell'edificio e siano uguali per tutto il fabbricato.
2. Le attività di cui al comma 1 sono attuabili in tutto il territorio comunale, anche in carenza di una espressa previsione della loro ammissibilità negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e senza la necessità di alcun titolo abilitativo edilizio, purché non contrastino con le specifiche disposizioni stabilite dal PRG per le zone in cui le medesime attività ricadono e sempreché gli interventi siano effettuati nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in materia di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, tutela dei beni ambientali e paesaggistici.

ART. 15 - ATTIVITÀ EDILIZIA IN AREE PARZIALMENTE PIANIFICATE

1. Negli ambiti del territorio assoggettati dal PRG a PPA, come presupposto per le trasformazioni edilizie fino all'approvazione del medesimo strumento, sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:
 - a) alla manutenzione straordinaria;
 - b) al restauro e risanamento conservativo;
 - c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PRG;
 - d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PRG.

ART. 16 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PPA)

1. I piani urbanistici attuativi – P.U.A. – sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico generale o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli “Atti di Programmazione degli Interventi” di cui all’art. 25 della L.R. 16/2004.

2. I P.U.A. in relazione al contenuto hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata e piani di lottizzazione di cui alla L. 17/08/1942, n. 1150 art. 13 e 28;
- piani per l’edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18/04/1962, n. 167;
- piani da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui alla Legge 22/10/1971, n. 865, articolo 27;
- programmi integrati di intervento di cui alla Legge 17/02/1992, n. 179, articolo 17 e alle Leggi regionali 19/02/1996, n. 3 e 18/10/2002, n. 26;
- piani di recupero di cui alla Legge 5/8/78, n. 457;
- programmi di recupero urbano di cui al Decreto Legge 5/10/93, n. 398, articolo 11 convertito in legge 4/12/1993, n. 493.

3. I programmi integrati di riqualificazione urbanistica di cui alla L.R. n. 3 del 19/02/1996 e i programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio di cui al D.M. 8/10/1998 assumono il valore e producono gli effetti del P.U.A.

ART. 17 - AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIA DI INIZIATIVA PRIVATA

1. I proprietari degli immobili compresi negli ambiti di P.R.G. soggetti ad attuazione mediante piano particolareggiato di iniziativa privata, ove non invitati dal Comune, e nel caso lo stesso Ente non vi abbia provveduto nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi di cui all’art. 25 della L.R. 16/2004, richiedono preventivamente al Comune medesimo l’autorizzazione a presentare il piano particolareggiato.

2. La domanda di autorizzazione a redigere e presentare il piano particolareggiato, ai sensi dell’art.27 della L.R. 16/2004, deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell’area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell’imposta comunale sugli immobili e deve essere corredata:

- a) planimetria di individuazione dell’intervento in scala 1:2000 su base catastale allargata ad un significativo intorno dell’area soggetta alla disciplina di PPA, che contenga:
 - individuazione del perimetro di comparto, come individuato dallo strumento urbanistico, con dichiarazione di disponibilità o meno da parte del richiedente dell’area soggetta alla disciplina di PPA;
 - vincoli urbanistici derivanti dal PRG o da altri strumenti vigenti;
 - individuazione di aree, edifici, usi, funzioni pubbliche o di uso pubblico nell’intorno dell’area di intervento;
 - individuazione e gerarchie del sistema dei collegamenti (percorsi carrabili e pedonali), con particolare attenzione ai possibili punti di contatto con l’area di intervento;
 - segnalazione con opportune grafie di altre presenze significative interne ed esterne all’area di intervento, siano esse di qualificazione (edifici pregevoli o elementi particolari) o viceversa di degrado (situazioni compromesse o aree degradate);
- b) documentazione catastale costituita da:
 - estratto di mappa aggiornato con indicazione dei confini di proprietà ed individuazione di tutte le servitù pubbliche o private esistenti all’interno del comparto;
 - elenco delle proprietà e relative superfici, con indicazione dei relativi proprietari con indicazione delle generalità, dei rispettivi indirizzi di residenza e del valore imponibile accertato ai fini dell’I.C.I.;
 - individuazione degli eventuali soggetti non proponenti e relative quantificazioni percentuale;
- c) rilievo strumentale planoaltimetrico in scala 1:1000/ 1:500, da fornire anche su supporto informatico, riferito ad almeno due punti topografici noti ed ampliato fino a ricomprendere aree limitrofe che contenga:
 - i limiti di proprietà dell’area di intervento,
 - viabilità e toponomastica,
 - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti all’interno del comparto, con indicazione delle destinazioni d’uso e rappresentazione di eventuali fasce di rispetto da questi generati,
 - individuazione delle infrastrutture sotterranee rete (metanodotti, linee elettriche, ecc..) che generano fasce di rispetto ai sensi delle norme vigenti e relativa loro rappresentazione,
 - alberature esistenti, con puntuale indicazione di quali sia necessario mantenere od abbattere, corsi d’acqua, canali o scoli

- con rappresentazione di eventuali fasce di rispetto da questi generate;
- d) documentazione fotografica dell'area e dell'intorno, con indicazione dei punti di vista riportati sulla stessa base cartografica del punto a) o su foto aerea;
 - e) breve relazione tecnica atta ad illustrare le ipotesi di intervento, ove siano riportate:
 - indicazioni generali sulle linee guida alla base del progetto;
 - estratto di PRG (tabelle relative al comparto inserite nell'elaborato di piano denominato "calcolo fabbisogno abitativo e verifica standard") relativo alla zona elementare oggetto di intervento, che riporti necessariamente dimensioni e standard previsti;
 - una proposta di distribuzione e dimensionamento delle diverse destinazioni d'uso;
 - una prima verifica quantitativa degli standard urbanistici proposti dal progetto secondo le eventuali diverse destinazioni d'uso (ST, SF, posti auto, numero delle abitazioni, ecc...);
 - f) schema planovolumetrico di impianto urbano in scala 1:1000 o 1: 500 atto a chiarire le linee guida del progetto e la sua integrazione con il contesto, che contenga almeno:
 - schema dei collegamenti interni all'area di intervento con relativa classificazione (carrabili, ciclabili, pedonali) e con indicazione dei punti di integrazione con la viabilità esistente;
 - schema dei volumi edilizi e delle relative pertinenze con una prima indicazione delle aree di urbanizzazione e delle possibili destinazioni d'uso, eventualmente corredato da schemi tipologici di riferimento;
 - visualizzazioni schematiche atte a far comprendere il progetto nell'insieme, anche nei suoi rapporti con il contesto.

3. Entro 30 gg. dal ricevimento della domanda viene comunicato al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento.

Nello stesso termine può essere richiesta dal responsabile del procedimento, per una sola volta, documentazione che integri o completi quella presentata, con richiesta motivata.

In questo caso il termine per il rilascio dell'autorizzazione alla presentazione del PPA è interrotto e ricomincia a decorrere solo una volta prodotta la necessaria documentazione.

Alla mancata produzione della documentazione integrativa richiesta entro 30 gg. consegue l'archiviazione della domanda.

4. Preliminarmente allo svolgimento delle fasi procedurali che seguono, così come previsto dall'art. 5 della L.R. 28/11/2001, n.19, il Responsabile del Procedimento (R.d.P.) verifica se il piano attuativo oggetto della richiesta è inserito nel Programma Pluriennale di Attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28/02/1977, n. 10, ed all'art. 6 del D.L. 23/01/1982, n. 9, convertito con modificazioni dalla Legge 25/03/1982, n. 94, eventualmente adottato dal Comune.

5. L'approvazione del Piano attuativo, anche di iniziativa privata, se non è inserito nel Programma Pluriennale di attuazione di cui al precedente comma 4, è consentita solo qualora le opere di urbanizzazione primaria previste nello stesso siano funzionalmente collegabili a quelle comunali esistenti.

6. Nei casi di cui al comma 5, quindi, prima della conclusione della fase preliminare di cui al presente articolo, il R.d.P. si accerterà con i settori dell'Ente competenti e con gli Enti gestori delle reti che si possa avverare la condizione di cui al precedente comma 5, in caso contrario comunicherà direttamente l'impossibilità ad effettuare la trasformazione.

7. Acquisizione pareri dei diversi settori dell'Ente. Il responsabile del procedimento richiede ai settori competenti, sugli aspetti di specifica competenza, pareri valutazioni ed apporti sulla trasformazione. I singoli pareri contribuiranno alla formulazione, eventualmente anche in forma grafica, di indirizzi, direttive e prescrizioni da impartire in sede di autorizzazione alla formazione e presentazione del PPA.

Per l'acquisizione del parere dei Settori dell'Ente competenti (servizi comunali, LL.PP., viabilità, ambiente)¹ o da parte di Enti gestori delle reti infrastrutturali (fogne, acquedotto, metano, ecc.) viene inviata una richiesta completa di tutta la documentazione, entro 10 gg. dal ricevimento della domanda, il parere dovrà essere reso entro 30 gg. . Decorso infruttuosamente tale termine il R.d.P. convocherà nei successivi 10 gg. una apposita conferenza dei servizi interni.

8. Il responsabile del procedimento o il responsabile del settore competente predisporre una "SCHEDELL'AREA" che deve contenere le indicazioni catastali e di P.R.G. relative all'area in oggetto, nonché gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni per la redazione del PPA, eventualmente in forma grafica.

9. Il R.d.P. dovrà sottoporre alla Giunta Comunale la proposta del privato completa dei pareri dei diversi settori dell'Ente e degli Enti gestori delle reti, nonché della scheda di cui al comma precedente.

L'autorizzazione alla formazione e presentazione del piano particolareggiato viene rilasciata con deliberazione di Giunta Comunale, e viene fissato, per la presentazione del PPA, un termine massimo di sei mesi prorogabile da parte del responsabile del Settore (o suo delegato), per una sola volta, su richiesta scritta e motivata dell'interessato, a condizione che non siano intervenute modificazioni normative agli strumenti urbanistici tali da rendere l'autorizzazione rilasciata non più conforme alle normative sopradette.

La deliberazione di G.C. va assunta anche nel caso in cui si tratti di provvedimento di diniego alla formazione e presentazione del PPA.

La mancata presentazione del piano entro il termine fissato, senza che sia stata presentata entro il medesimo termine la richiesta di proroga motivata, comporta la decadenza automatica dell'autorizzazione, che viene dichiarata con provvedimento del Responsabile di Settore con valore di mero accertamento.

Il termine per l'adozione della deliberazione di autorizzazione alla formazione e presentazione del PPA è di 90 gg. (fatte salve le interruzioni previste), a decorrere dalla presentazione della domanda completa di tutta la documentazione prevista.

10. Una volta che l'atto deliberativo sarà divenuto esecutivo, cioè è stato approvato e pubblicato per il periodo previsto dalla Legge, né sarà dato tempestiva comunicazione agli interessati per gli adempimenti necessari

ART. 18-PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Ottenuta l'autorizzazione, mediante deliberazione della Giunta Comunale, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al servizio gestione e sviluppo del territorio entro il termine assegnato. Essa dovrà comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa di tutti gli aspetti urbanistici, costruttivi e tecnologici.

2. La documentazione minima da allegare all'istanza, nel rispetto di quanto previsto dalla delibera di G.R.C. n.834 del 11.05.2007 "Norme Tecniche per la redazione dei PUA" deve essere corredata dai seguenti elaborati tecnici amministrativi:

Documentazione amministrativa:

- domanda in bollo a firma autentica di tutti i proprietari interessati o legali rappresentanti;
- documentazioni attinenti i titoli di proprietà delle aree ed immobili rientranti nel piano esecutivo o dichiarazioni, rese nelle forme di legge, attestanti la proprietà;
- documentazione attestante il valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'I.C.I.;
- eventuali dichiarazioni di rinuncia di proprietari non interessati alla partecipazione al P.U.A..

B) Allegati tecnici (a firma di tecnico abilitato):

B1) Elaborati relativi allo stato di fatto:

- Estratto planimetria catastale aggiornata con evidenziata l'area e le particelle rientranti nel perimetro del P.U.A.;
- certificati catastali o visure delle particelle interessate;
- stralcio del P.R.G. con evidenziate le aree dell'intervento;
- rilievo delle aree oggetto d'intervento, in scala 1:500, con indicazione:
 - dei limiti del comparto, dei fabbricati circostanti e di quelli eventualmente già esistenti nel comparto stesso;
 - delle opere di urbanizzazione primarie, delle strade, delle infrastrutture e degli arredi urbani esistenti nelle aree limitrofe al comparto;
 - del verde e delle alberature esistenti;
 - dei corsi d'acqua o dei beni comunque tutelati;
 - degli elettrodotti, metanodotti, fognature, acquedotti, impianti fissi per l'emittenza radiotelevisiva o di telefonia, cabine di trasformazione elettrica con relativa massima tensione ivi presente, delle relative servitù e delle altre servitù eventualmente attive;
 - il rilievo sarà esteso per almeno 300 m circostanti all'area d'intervento, sulla stessa dovrà essere individuato almeno un caposaldo fisso permanente per la verifica delle quote altimetriche indicate;
- piante schematiche di tutti i piani, in scala 1:200, opportunamente quotate e con indicazione delle destinazioni d'uso, di eventuali costruzioni comprese nel perimetro del piano, con calcolo della volumetria, ed indicazione dei titoli abilitativi edilizi in virtù dei quali le stesse sono state realizzate;
- sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti in numero sufficiente a far comprendere l'andamento oreografico (comunque non inferiori a due);

- documentazione fotografica, formato minimo 10x15 cm., con planimetria indicante i punti di ripresa;

B2) Elaborati di progetto:

- planimetrie di progetto in scala non inferiore a 1:500, quotata, estesa all'intero ambito d'intervento, indicante: i lotti edificabili ovvero le unità minime di intervento numerati progressivamente, con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade e della cubatura da edificare all'interno di ogni lotto; le strade ed i marciapiedi; le piazze e i percorsi pedonali e/o ciclabili; gli spazi di verde pubblico attrezzato; gli spazi di parcheggio; le soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, le aree permeabili;
- planimetrie con indicazione delle utilizzazioni in sotterraneo;
- tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto, delle destinazioni d'uso, ipotizzate e raffronto con le prescrizioni normative;
- tabella che riporti il computo delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria suddivisa per categorie (es. strade, parcheggi, verde etc.);
- sezioni e profili in scala 1:500 con indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
- assonometria o prospettiva in scala adeguata, estesa ad un più ampio ambito di riferimento dal quale possa emergere l'impatto delle opere previste nel paesaggio;
- planimetria in scala adeguata con l'individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere o da asservire all'uso pubblico, comprendente: l'individuazione cartografica delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni, (strade, marciapiedi, parcheggi, ecc.), l'individuazione cartografica delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivisa per le singole funzioni (parcheggi, verde attrezzato, aree di interesse comune, ecc. ..). Gli spazi pubblici per sosta e parcheggio dovranno contenere l'indicazione di quelli riservati ai disabili;
- progetto definitivo degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, dell'energia elettrica, telefonica, del gas, ecc...); la documentazione di cui al presente punto dovrà prevedere anche le modalità di allacciamento alle reti pubbliche e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale concordate con le Aziende erogatrici (cabine di trasformazione ecc, stazioni di pompaggio etc. ..);
- detta documentazione dovrà altresì contenere informazioni circa l'esistenza di vincoli ambientali, paesaggistici, sanitari nonché l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture;
- progetto definitivo (riportante la planimetria quotata, in scala 1:200), delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non rientranti fra quelle di cui al punto sopra, (cioè: strade, marciapiedi, rampe, verde pubblico, piste ciclabili e/o pedonali, segnaletica verticale e orizzontale, dissuasori, impianto di pubblica illuminazione ecc. ..). Tale elaborato deve riportare anche sezioni in scala adeguata, particolari costruttivi con l'indicazione dei materiali da utilizzare e quant'altro necessario per la valutazione del progetto e la sua conseguente realizzazione. Il progetto della viabilità deve essere completo delle segnaletica direzionale;
- computo metrico estimativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Norme tecniche di attuazione. Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto: superficie d'intervento; superficie catastale; superficie territoriale; superficie fondiaria di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto; volume da realizzare su ciascun lotto o unità minima di intervento (eventualmente definendo le varie destinazioni d'uso ammesse); superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superfici per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici, superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superfici per attrezzature specifiche; rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti quelli prescritti dal P.R.G.; superfici eventualmente destinate a verde privato e a verde condominiale; altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare; caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; definizione dell'eventuale attuazione del piano per stralci funzionali con definizione dei tempi realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio dei singoli titoli autorizzativi edilizi;
- le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con l'individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- rielaborazione fotografica (panoramica) dell'area oggetto di intervento con inserito il/i fabbricato/i in progetto;

C) Relazione Geologica – Geotecnica (a firma di tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge):

- dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento.
- la relazione generale, corredata da disegni e carte, illustra il piano delle indagini eseguite e le risultanze dando una chiara visione delle caratteristiche geologiche e geotecniche, in particolare come stabilito dall'art. 14 della L.R. 7-1-1983 n. 9 devono predisporre indagini geologiche-tecniche e geognostiche ai fini della prevenzione del rischio.

Devono essere rilevate:

- la giacitura degli strati e la loro potenza fino alla profondità di 20-40 metri, sulla base di indagini dirette e indirette;
- caratterizzazioni geotecniche dei terreni mediante prove di laboratorio in sito;

andamento della falda idrica mediante indagine diretta;

caratterizzazione sismica dei terreni.

Ove necessario deve effettuarsi una analisi della stabilità dei versanti con idonei controlli topografici, inclinometrici e piezometrici.

Inoltre come stabilito dalla Disciplina normativa per il Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico occorrerà acquisire il parere preventivo dell'Autorità Regionale "Bacino del Sarno", per il quale è necessario trasmettere:

studio di compatibilità idraulico predisposto secondo le indicazioni di cui all'allegato C alla "Disciplina normativa per il piano stralcio per l'assetto idrogeologico";

studio di compatibilità geologica predisposto secondo le indicazioni di cui all'allegato D alla "Disciplina normativa per il piano stralcio per l'assetto idrogeologico".

D) Relazione Illustrativa:

tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano;
- tutto quanto ritenuto necessario per la comprensione dell'intervento urbanistico .

Deve precisare:

il rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del Piano regolatore generale, con riferimento all'area interessata, corredata dai seguenti allegati:

le analisi di ricerche svolte;

la specificazione delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

D1) Per i comparti di nuovo insediamento a carattere residenziale o produttivo è inoltre richiesto:

- relazione sulle caratteristiche dell'area sotto il profilo archeologico;
- relazione idraulica riportante le seguenti informazioni: superficie territoriale dell'intervento; superficie impermeabile prevista, numero abitanti previsti (per gli interventi residenziali) o numero degli addetti (per gli insediamenti produttivi); portate di calcolo; descrizione rete fognaria; quote di allacciamento; tipo di materiale impiegato; specifiche di manufatti particolari.

F) Relazione sul clima acustico:

Relazione sul clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica, per insediamenti residenziali e funzioni protette di cui all'art. 8 della Legge 447/1995; relazione di impatto acustico per insediamenti produttivi di cui all'art. 8 predetto;

G) Schema di convenzione:

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano e va redatto secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione e avente i contenuti di cui al successivo articolo 20.

In particolare, devono prevedere:

le prestazioni oggetto della convenzione;

la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;

le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale,

gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture al servizio degli insediamenti, nonché criteri e modalità per il loro trasferimento al Comune;

In esso devono essere definiti:

superficie territoriale dell'intervento;

abitazioni ed altre unità immobiliari previste;

delimitazione e quantificazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;

identificazione delle aree necessarie per le infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle altre dotazioni territoriali e le modalità per la loro cessione a titolo gratuito;

termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici, nonché delle infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi e delle altre dotazioni territoriali;

sanzioni convenzionali a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione

H) Documenti da richiedere ad organi diversi:

- Parere preventivo del parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere deve essere richiesto ai fini dell'istallazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti;
- Autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai

rispettivamente su strade di competenza del primo o secondo Ente o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;

- Approvazione dei progetti delle infrastrutture, con il "visto" da parte delle Aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano;
- Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da Leggi e regolamenti specifici;

I) Valutazione ambientale dei Piani Attuativi:

- Come previsto dall'art. 47 della Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 il piano deve essere accompagnato da una valutazione ambientale di cui alla direttiva 42/2001/CE del 27 giugno 2001, da effettuarsi durante la redazione dei piani;
- la valutazione scaturisce da un rapporto ambientale in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi dell'attuazione del Piano sull'ambiente e le alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito di riferimento del piano;
- la proposta di piano ed il rapporto ambientale sono messi a disposizione delle autorità interessate e del pubblico, in particolare dovranno essere consultate le organizzazioni sociali, culturali, economico-professionali, sindacali ed ambientaliste di livello provinciale, di cui all'art. 20, comma 5 della L.R. 16/2006;
- ai piani attuativi è allegata una relazione che illustra come le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del rapporto ambientale di cui innanzi.

L) Partecipazione:

- Nella redazione del piano dovrà essere garantita una procedura che consenta a tutti i cittadini, con particolare riferimento a quelli dell'ambito frazionale di riferimento, singoli o facenti parte di associazioni di interesse collettivo, di partecipare al processo decisionale di piano con propri contributi. La procedura partecipativa deve essere un preciso contenuto dello strumento stesso (piano/programma della partecipazione). Il mancato adempimento di tali procedure interrompe l'iter amministrativo del piano.

M) Fattibilità degli interventi:

I piani sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata debbono essere comunque economicamente fattibili ed avere attuazione certa.

Pertanto dovranno essere indicate negli "atti di programmazione degli interventi" di cui all'art. 25 della L.R. 16/2004:

- le risorse mobilitate o mobilitabili nell'arco temporale di validità del piano per gli interventi previsti e necessari per l'attuazione del piano stesso.
- il promotore privato deve fornire le necessarie garanzie finanziarie. I piani attuativi impegnano il soggetto promotore e decadono dopo un termine, non superiore ai dieci anni, dalla data di approvazione, stabilito nello stesso piano in relazione alla complessità degli interventi da realizzare e alle risorse economiche da attivare; gli interventi non realizzati richiedono l'approvazione di un nuovo piano attuativo.

Tutti gli elaborati dovranno essere presentati in n. 6 copie; qualora l'area ricadesse in tutto o in parte in zona sottoposta al vincolo di cui al Decreto legislativo 22/01/2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", è necessario inoltrare due copie ulteriori e completare gli elaborati con la relazione paesistica di cui al D.P.C.M. del 12/12/2005.

Tenuto conto della valenza pubblica di un intervento urbanistico, i piani attuativi devono essere progettati in stretto accordo con i tecnici comunali competenti, che rappresenteranno le esigenze da tenere in conto nel progetto per le aree da destinare all'urbanizzazione e da cedere al Comune.

3. Entro 30 gg. dalla presentazione, con richiesta motivata, il responsabile del procedimento può per una sola volta richiedere documentazione che integri o completi quella presentata. In questo caso il termine per l'istruttoria è interrotto e ricomincia a decorrere solo una volta prodotta la necessaria documentazione. La documentazione integrativa deve essere prodotta nel termine di 30 gg.

Qualora il responsabile del procedimento ritenga necessario ai fini dell'approvazione del piano apportare modificazioni al progetto presentato può, entro 90 gg. dalla presentazione del PPA completo di tutta la documentazione o dall'avvenuta integrazione di essa, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia in merito entro il termine di volta in volta fissato, in ragione delle modifiche richieste, anche in apposita riunione (audizione) i cui esiti vanno verbalizzati e, in caso di adesione, il promotore è tenuto a produrre la documentazione integrativa entro 30 gg. La richiesta di cui sopra sospende il procedimento fino al relativo esito.

Qualora l'interessato risponda negativamente o rimanga inerte, l'Amministrazione può valutare se introdurre condizioni all'approvazione del PPA.

Può essere acquisita nuovamente la consulenza dei Settori competenti solo per sopraggiunti nuovi elementi di fatto o modifiche normative.

In tal caso la procedura è quella illustrata al precedente articolo 17, comma 7.

4. I tempi per la conclusione di questa fase istruttoria sono di 120 gg. dalla presentazione del piano particolareggiato completo di tutta la documentazione necessaria (fatte salve interruzioni e sospensioni). Nello stesso termine deve altresì essere predisposto, a cura dell'Ufficio, sulla base degli "schemi tipo" in uso, e sulla base di quello elaborato dal richiedente, la convenzione urbanistica da consegnare al privato non oltre 30 gg. dalla conclusione dell'istruttoria.

Il privato deve riconsegnare all'ufficio la convenzione siglata per accettazione.

ART. 19-ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEI PUA

1. I P.U.A. non possono comportare variante alle previsioni dello strumento urbanistico generale che li prevede e li contiene (P.R.G.). A tal fine non costituiscono varianti al P.R.G.:

- la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- la precisazione dei tracciati viari;
- le modificazioni del perimetro del P.U.A. rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al D.P.R. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);
- la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi. Specificando che per diversa dislocazione degli insediamenti, si intende anche una eventuale diversa altezza dei manufatti rispetto alle previsioni del P.R.G., restando ovviamente inalterata la volumetria massima realizzabile nel comparto sia complessiva che per l'aliquota residenziale.

L'adozione delle modifiche di cui innanzi deve essere comunque motivata dal Comune, dimostrando i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

2. Il responsabile del procedimento, cura l'istruttoria, verifica la compatibilità del piano con la normativa vigente, richiede, ove del caso, il parere dei competenti uffici dell'Amministrazione comunale ed emette il relativo parere. Entro 30 gg. dalla presentazione, con richiesta motivata, può per una sola volta richiedere documentazione che integri o completi quella presentata. In questo caso il termine per l'istruttoria è interrotto e ricomincia a decorrere solo una volta prodotta la necessaria documentazione. La documentazione integrativa deve essere prodotta nel termine di 30 gg.

Qualora il responsabile del procedimento ritenga necessario ai fini dell'approvazione del piano apportare modificazioni al progetto presentato può, entro 90 gg. dalla presentazione del PUA completo di tutta la documentazione o dall'avvenuta integrazione di essa, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia in merito entro il termine di volta in volta fissato, in ragione delle modifiche richieste, anche in apposita riunione (audizione) i cui esiti vanno verbalizzati e, in caso di adesione, il promotore è tenuto a produrre la documentazione integrativa entro 30 gg. La richiesta di cui sopra sospende il procedimento fino al relativo esito.

Qualora l'interessato risponda negativamente o rimanga inerte, l'Amministrazione può valutare se introdurre condizioni all'approvazione del PUA.

Può essere acquisita nuovamente la consulenza dei Settori competenti solo per sopraggiunti nuovi elementi di fatto o modifiche normative.

In tal caso la procedura è quella illustrata al precedente articolo 17, comma 7.

3. Nel caso gli uffici evidenzino la necessità di apportare modifiche al Piano legate alle materie di specifica competenza, il responsabile del procedimento richiede le eventuali modifiche e integrazioni.

4. Il responsabile del procedimento ne cura la trasmissione anche a tutti gli Enti deputati all'espressione di pareri, nulla osta o autorizzazioni (Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, Provincia, ANAS, Aziende fornitrici dei servizi, ecc.). L'elenco degli Enti è puramente indicativo, infatti gli organi diversi dal Comune deputati ad esprimere pareri atti d'assenso o nulla osta, vanno valutati caso per caso dal R.d.P., se richiesti da Leggi e regolamenti specifici.;

5. Il R.d.P. acquisisce altresì:

- il parere obbligatorio, ex art. 7 comma 3 lett. 1) della disciplina normativa per il PSAI, del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale "Del Sarno";
- i pareri previsti dall'art. 15 della L.R.9/83 e dall'art. 89 del D.P.R. 380/01 da parte del Settore Provinciale del Genio Civile di Salerno;
- il parere dell'A.S.L.;

verifica l'iter partecipativo effettuato dal proponente per pubblicizzare le scelte delle trasformazione e

controlla che sono state considerate, nella proposta definitiva prodotta, le risultanze di tali fasi, in una giusta contemperazione degli interessi della collettività e del privato proponente;

Nel caso in cui lo ritenga opportuno per la particolare rilevanza delle trasformazioni previste dal piano, ovvero quando, seppur richiesti, i pareri degli Enti di cui ai precedenti commi 4 e 5 non siano pervenuti nei termini utili per la definizione dell'istruttoria fissati al comma 3 del precedente articolo 18, il R.d.P. può convocare una conferenza dei servizi ai sensi degli artt. 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni;

Ultimate tutte le fasi illustrate nel precedente e nel presente articolo, il R.d.P. predispone tutti gli atti per l'adozione del P.U.A. da parte della Giunta Comunale;

6. Il P.U.A. è adottato dalla Giunta Comunale;

7. Il P.U.A. adottato è trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è depositato presso la casa comunale per trenta giorni. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale ed inoltre: sul sito internet del Comune di Fisciano: www.comune.Fisciano.sa.it; all'Albo Pretorio del Comune e a mezzo manifesti da affiggere in luoghi pubblici;

8. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma 10, chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato.

9. Con delibera di Giunta, il Comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il PPA dando espressamente atto della sua conformità al P.R.G.;

10. Con decreto sindacale, il piano approvato è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;

11. Se il PUA comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, ovvero non è in essi inserito o non inserito nel Programma Pluriennale di Attuazione, di cui all'articolo 13 della Legge 28/02/1997, n. 10, ed all'articolo 6 del D.L. 23/01/1982, n. 9, convertito con modificazioni dalla Legge 25/03/1982, n. 94, il piano attuativo adottato è rimesso al consiglio comunale per l'approvazione.

ART. 20-PROPOSTA DI CONVENZIONE

1. La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate ai commi 7 e 7-bis dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e per le opere di urbanizzazione secondaria nelle quantità indicate nella scheda normativa relativa al comparto;
- b) l'assunzione a carico dei proponenti il PPA delle opere di urbanizzazione primaria previste negli elaborati di azionamento e/o necessarie a collegare l'insediamento ad adeguati assi viari esistenti. Nel caso l'opera, ancorché primaria, rivesta indubbiamente una rilevanza urbana, potrà essere eventualmente valutata la facoltà dello scomputo dei costi dagli oneri di urbanizzazione;
- c) il termine, non superiore ai 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto;
- d) l'impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria, vincolato a favore del Comune per un valore pari al costo stimato a preventivo delle opere di urbanizzazione;
- e) lo svincolo della cauzione di cui al precedente comma può avvenire su autorizzazione del responsabile dell'ufficio competente in concomitanza con la realizzazione, anche per fasi funzionali, delle opere di urbanizzazioni e dopo il collaudo delle stesse;
- f) l'impegno, per le aree destinate a verde attrezzato da cedere, oltre alla loro cessione anche al loro livellamento e sistemazione per consentire l'immediato utilizzo (sistemazione primordiale)

ART. 21-PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO

1. I proprietari di immobili e di aree, compresi nelle zone A individuate dal P.R.G., possono presentare proposte di Piani di Recupero.

2. la domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o

dei richiedenti) e del progettista, con timbro e numero di iscrizione all'Albo professionale;

3. Alla domanda vanno allegati i seguenti elaborati da produrre in sei copie:

A) schema di convenzione, sottoscritto dai soggetti attuatori, nel caso di Piano di recupero di iniziativa privata, nel quale siano quantomeno definiti:

- superficie territoriale dell'intervento;
- abitazioni ed altre unità immobiliari, superficie utile edificabile relativa a tutte le destinazioni d'uso previste;
- delimitazione e quantificazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici, nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- individuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle altre dotazioni territoriali e dei soggetti cui competono la responsabilità e gli oneri della realizzazione;
- identificazione delle aree necessarie per l'urbanizzazione degli insediamenti e per le attrezzature e spazi collettivi, nonché delle altre dotazioni territoriali e modalità per la loro cessione a titolo gratuito;
- corrispettivo delle opere per l'urbanizzazione degli insediamenti e per le attrezzature e spazi collettivi, nonché delle altre dotazioni territoriali, da realizzarsi a cura del Comune; qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del soggetto attuatore, relative garanzie finanziarie, elementi progettuali delle opere da eseguire e modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché criteri e modalità per il loro trasferimento al Comune;
- elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- termini di inizio ed ultimazione delle opere e degli edifici, nonché delle infrastrutture al servizio degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi e delle altre dotazioni territoriali;
- sanzioni convenzionali a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;

B) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;

C) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici, nonché elenco catastale delle proprietà e documentazione catastale relativa alle unità immobiliari comprese nell'intervento;

D) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, alla medesima scala delle tavole di cui alla lett. G);

E) stato di fatto alla medesima scala delle tavole di cui alla lett. G) contenente, fra l'altro:

- rilievo del verde con l'indicazione delle specie vegetali arboree ed arbustive esistenti non appartenenti a colture agrarie;
- costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti;
- elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
- viabilità e toponomastica;
- altri eventuali vincoli;

F) analisi della consistenza fisica degli immobili compresi nel perimetro del Piano di recupero, comprendente fra l'altro:

- documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa (prospetti esterni ed interni, principali spazi interni, particolari architettonici);
- rilievo speditivo in scala 1:200 (pianta, prospetti, sezioni, coperture) con descrizione dei materiali, degli elementi costruttivi e delle tecniche;
- limitatamente agli immobili soggetti a vincolo conservativo, ricostruzione interpretativa dello stato di fatto delle sezioni storiche appropriate a rappresentare compiutamente le trasformazioni subite dall'immobile nel tempo, con particolare riferimento alla conformazione tipologica ed alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari e delle superfici inedificate;
- relazione storico-filologica e relativa documentazione delle fonti;

G) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000 indicante:

- numerazione dei lotti;
- strade e piazze debitamente quotate;
- spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);
- eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
- spazi per servizi;
- spazi pubblici per sosta e parcheggio, con indicazione di quelli riservati ai disabili; ;
- particolari esecutivi e dettagli costruttivi delle opere di sistemazione delle superfici inedificate, in scala non inferiore a 1:200;
- tavola di progetto della sistemazione dell'area verde nella quale si evidenziano le specie vegetali da abbattere e le specie di nuova messa a dimora;

H) relazione tecnica del progetto del verde;

I) sezioni e profili in scala compresa fra 1:500 e 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie e delle relative destinazioni d'uso in scala 1:200; per le unità edilizie soggette a vincolo conservativo queste ultime devono indicare in particolare:

- distribuzione degli spazi interni;
- identificazione delle unità immobiliari previste;
- destinazione d'uso edilizia delle unità immobiliari;
- disposizione delle aperture esterne ed interne;
- demolizioni e componenti costruttivi di nuovo inserimento;

L) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa;

- M) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine e relativa previsione di spesa;
- N) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- O) relazione sul clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica, per insediamenti residenziali e funzioni protette i cui all'art. 8 della legge 447/1995; relazione di impatto acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica, per insediamenti produttivi di cui all'art. 8 predetto;
- P) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano;
- Q) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno; relazione geologica ambientale per eventuali siti inquinati.

ART. 22-ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

1. Per l'istruttoria, la pubblicazione e l'approvazione dei piani di recupero di iniziativa privata viene seguita la medesima procedura illustrata al precedente articolo 19.

ART. 23-VARIANTI AI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Le varianti relative ai PPA già approvati seguono le procedure di cui sopra (nuovo avvio del procedimento) con l'applicazione delle normative vigenti per l'approvazione degli stessi; le nuove modifiche dovranno essere evidenziate con colori diversi e con tavole di confronto rispetto a quelle originarie.

ART. 24-RILIEVO E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE NEI PUA O NEI COMPARTI PREVISTI DAI PUA

1. A lavori ultimati e collaudati dal Direttore dei lavori della committenza, prima del collaudo tecnico amministrativo, sarà eseguita, a cura e spese dei proponenti, tavola grafica catastale quotata di rilievo e dettaglio delle opere di urbanizzazione realizzate nel PUA o nel comparto, con riportati i seguenti dettagli:

- viabilità generale, piste ciclabili, parcheggi, e marciapiedi canalizzazioni fognatura, acquedotto, gas, illuminazione pubblica, telefonia e relativi pozzetti.

La tavola dovrà essere consegnata al Comune entro giorni trenta dalla conclusione delle opere, in formato cartaceo e su supporto informatico secondo le indicazioni dell'ufficio.

Nel medesimo termine dovranno essere consegnati al Comune:

- lo stato finale dei lavori realizzati, disaggregato per ogni singola opera finita (ciascuna riportante il costo complessivo), riguardante le urbanizzazioni da trasferire al patrimonio comunale;
- il computo metrico finale recante prospetto di raffronto con le opere previste nel progetto esecutivo.

ART. 25-PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economica finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

TITOLO IV° – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

CAPO I° - INTERVENTI EDILIZI

ART. 26-MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Sono classificati quale “manutenzione ordinaria” gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Sono ricomprese tra gli interventi di manutenzione ordinaria le opere di:

- **Opere interne:**

- a) messa in opera, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all’interno di servizi igienici già esistenti.

- **Opere esterne: costruzione o installazione di:**

- b) opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni anche con l’impiego di materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- c) griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti, con superficie massima di 400 cm²
- d) recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo senza fondazioni;
- e) antenne di piccole dimensioni e parabole (diametro inferiore a cm. 100) a servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici da posizionare sui tetti o sui terrazzi di copertura in zone non visibili dalla pubblica via;
- f) pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
- g) impermeabilizzazioni;
- h) canne fumarie, di aspirazione, camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti;
- i) applicazione di zanzariere o tende da sole
- j) tende e tendoni comprensive di supporti metallici ancorati alle pareti;
- k) tende e tendoni comprensivi di supporti metallici, non stabilmente infissi al suolo, non chiusi lateralmente;
- l) condizionatori di tipo a parete, comprensivi degli appositi supporti, ad esclusione degli edifici che ricadono in zona A;
- m) sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
- n) griglie e botole di accesso ai locali interrati;
- o) riparazione della rete fognaria (interna ed esterna) sino al limite del lotto di pertinenza dell’edificio;

- **Rifacimento:**

- p) di manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti senza modifica delle quote di gronda, né di quelle del colmo del tetto, senza modifica dei materiali, né della sagoma;
- q) totale e parziale di intonaci esterni, con la stessa tipologia (materiali e colori) per i fabbricati non compresi in zona A;
- r) di pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali;
- s) tinteggiature di edifici esistenti;
- t) di sostituzione infissi esterni con la stessa tipologia (materiali forma e colore) di quelli esistenti;
- u) riparazione di balconi e terrazzi e rifacimento delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l’impiego di materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;

- **Innovazioni:**

- v) innovazioni da attuare negli edifici e nelle unità immobiliari dirette ad eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l’installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità, purché non alterino la sagoma dell’edificio;
- w) installazione nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi di arredi esterni quali tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, voliere, giochi per bambini.

ART. 27-MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Sono classificati quale “manutenzione straordinaria” gli interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

3. Sono ricomprese tra gli interventi di manutenzione straordinaria le opere di:

- **Opere interne:**

- a. apertura e chiusura di porte;

- b. demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;
- c. creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su;
- d. rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda. E' ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento della copertura, sia parte inclinata che parte piana, per un'altezza massima di 20 cm., fermi restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda;
- e. demolizione e/o sostituzione (anche con traslazione dei solai) senza aumento di Su e di volume;
- f. adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all'interno dell'immobile;
- g. creazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile. Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino le strutture metalliche auto portanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di m.1,80;
- h. sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;
- i. realizzazione ed integrazione dei servizi igienici;
- j. modificazione dell'assetto distributivo delle unità immobiliari;

- **Opere esterne:**

costruzione o installazione di:

- k. muri di sostegno e di contenimento;
- l. muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
- m. balconi con aggetto max 1.20 m;
- n. pensiline su edifici esistenti, con aggetto max 1.20 m;
- o. nuove canne fumarie;
- p. condotte di esalazione e aerazione;
- q. vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
- r. rivestimenti delle pareti esterne di un edificio;
- s. scale esterne aperte e scoperte;
- t. accessi carrai e loro modificazione;
- u. consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali fino a un massimo del 50% dell'intero edificio;
- v. copertura, anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti, con cambiamento dei materiali. È ammesso ai fini della coibentazione l'ispessimento dei solai nei limiti di cui al successivo articolo 219, fermi restando la posizione del solaio/soffitto interno e la quota di gronda;
- w. griglie per aerare vani interrati;
- x. realizzazione di rampe e ascensori esterni, ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti ad eliminare le barriere architettoniche;
- y. modeste ridefinizioni dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture, purché non sia alterato il rapporto dell'edificio con l'ambiente circostante o mutata la tipologia;
- z. riparazione delle lesioni di murature ed eventuale sostituzione di parti di esse;
- aa. interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione;
- bb. coibentazione di pareti perimetrali esterne ai fini del risparmio energetico con le caratteristiche di cui all'art. 219.
- cc. cabine Enel.

ART. 28-RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO ADEGUAMENTO IGIENICO - FUNZIONALE

1. Sono classificati quali "interventi di restauro e di risanamento conservativo" gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizi.

Si possono descrivere due gruppi di interventi analoghi nei contenuti, ma differenti per quanto attiene le finalità e, soprattutto, riguardo alle caratteristiche degli edifici su cui tali interventi sono eseguiti.

Gli interventi di restauro consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico - artistico ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto

dell'edificio stesso.

Il risanamento conservativo si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni.

2. Sono da considerarsi, ad esempio, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale, i seguenti interventi:

- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- ripristino dell'aspetto storico - architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali;
- ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue;
- accorpamento di unità immobiliari;
- suddivisione di unità immobiliari.

ART. 29-RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Sono classificati quale "ristrutturazione edilizia" gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma di quelle preesistenti.²

3. Gli interventi di ristrutturazione possono riguardare:

- a. la riorganizzazione formale interna e la trasformazione tipologica con modifiche che incidono anche sulla posizione degli elementi strutturali verticali (scale);
- b. la riorganizzazione della composizione dei prospetti con modifiche ai vani di porte, finestre, la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi.

4. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento: gli eventuali incrementi di volume e di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia sono, comunque, da intendersi, ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione.

5. Parimenti sono ricompresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi di recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. 28 novembre 2000, n. 15.

ART. 30- RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO

1. Sono interventi di recupero abitativo del sottotetto, ai sensi della L.R. n° 15/2000, quelli finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo, negli edifici residenziali, i sottotetti preesistenti alla data del 05/12/2000 (e non già utilizzati come abitazione), senza che ciò comporti alcuna modificazione delle altezze, delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto.

ART. 31-RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono classificati quale "ristrutturazione urbanistica" gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 32-DEMOLIZIONE

1. Sono classificati quali “demolizione” gli interventi finalizzati a rimuovere, in tutto o in parte, edifici, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti.
2. La demolizione di costruzioni esistenti o di loro parti comporta obbligatoriamente la rimozione ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, nonché la risistemazione del terreno di sedime.
3. Alle attività di demolizione trova applicazione, per quanto in ragione, la disciplina dettata dal Decreto Legislativo 5 febbraio 1997, n. 22.

ART. 33-NUOVA COSTRUZIONE

Sono classificati quale “nuova costruzione” gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali quanto previsto al successivo articolo 35;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli interventi di nuova costruzione su lotto libero;
- g) gli interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione degli edifici esistenti, quando la sua ricostruzione eccede i limiti di cui all'articolo 29, ovvero la ricostruzione avviene con modifiche sostanziali del precedente immobile con aumento della volumetria preesistente, diversa sagoma del fabbricato (eccedente quella preesistente), diversa localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza. In tale caso si applicano i nuovi parametri e le limitazioni imposte per tale tipo di interventi dalle N.T.A. dello strumento urbanistico;
- h) la costruzione di volumi, pensiline, sporti, balconi e similari realizzati fuori sagoma e che non abbiano le caratteristiche di “pertinenza” di cui al successivo articolo 36 ed in ogni caso interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale o che vengono eseguiti in zone di particolare pregio ambientale e paesaggistico;
- i) attrezzature sportive con creazione di volumetrie e piscine.

ART. 34-DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

1. Si definiscono di demolizione e ricostruzione gli interventi che comportano la demolizione di un edificio preesistente e la contestuale costruzione di un nuovo diverso edificio, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, in esecuzione di un'unica concessione edilizia.

ART. 35-INTERVENTI PER OPERE MINORI E OPERE DI ARREDO URBANO

1. Sono classificate quali “opere minori” gli interventi volti alla realizzazione di distintivi urbani, cartellonistica murale, impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi aperti al pubblico, insegne commerciali, targhe professionali e simili, quando interessano edifici e/o spazi privati.

2. Sono classificate quali “opere di arredo urbano” l'allocazione/installazione, da parte di privati, su aree pubbliche o di uso pubblico, dei seguenti manufatti:

- Espositori;
- Collocazione di fittoni o dissuasori;
- Collocazione di lapidi, cippi elementi scultorei;
- Insegne pubblicitarie (installazione o sostituzione di esistenti);
- Bacheche;
- Nuove tende e loro eventuale sostituzione;
- Panchine, cestini, fioriere;

- Punti vendita automatizzati;
- Cabine, punti telefono;
- Cassette posta e buche impostazione;
- Pensiline per trasporto pubblico e paline per fermata.

ART. 36-INTERVENTI NELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI IMMOBILI E ARREDI DA GIARDINO

1. Sono classificate quali “pertinenze” le opere ad esclusivo servizio di edifici, manufatti e strutture esistenti, con l’esclusione di aree nude ed inedificate, quali non valutabili in termini di cubatura e, comunque, dotate di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell’edificio principale, una destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell’immobile cui accede, e precisamente:

- a. i parcheggi da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici conformi agli strumenti urbanistici vigenti;
- b. i parcheggi in aree libere, anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici, ovvero nel sottosuolo di fabbricati o in locali esistenti al pianterreno di essi, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti;
- c. le tettoie e/o porticati di uso privato, quando sono inferiori ad 1,20 mt. o, nel caso sono superiori ad 1,20 mt., quando sono contenuti nel limite massimo del 30% (trenta per cento) della superficie coperta complessiva (parte costituente S.U.L. e parte non costituente S.U.L.) del livello stesso del manufatto, dal quale il porticato o la tettoia stessi (o la somma dei due) ha accesso e del quale costituiscono pertinenza. Ovviamente, dovrà essere rispettato, nel complesso, l’indice della superficie coperta fissato per la zona territoriale omogenea di riferimento;
- d. le pensiline di uso privato, quando sono inferiori ad 1,20 mt. o, nel caso sono superiori ad 1,20 mt., quando sono contenuti nel limite massimo del 30% (trenta per cento) della superficie coperta complessiva (parte costituente S.U.L. e parte non costituente S.U.L.) del livello stesso del manufatto, dal quale la pensilina ha accesso e del quale costituiscono pertinenza. Dovrà essere rispettato, nel complesso, il limite massimo del 30% con le pertinenze di cui al punto precedente e la distanza dai confini nella misura minima di mt. 3.00;
- e. le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all’aperto e simili.

2. Sono definiti interventi nelle aree cortilive quelli volti alla formazione di giardini o cortili o comunque all’arredo e alla sistemazione del terreno non utilizzato per l’edificazione.

Le strutture e le opere di cui ai seguenti commi 3 e 4 sono considerate come elementi di arredo e sistemazione del verde privato, non riconducibili al concetto di opera edilizia e come tali non si considerano ai fini degli indici edilizi e dei parametri urbanistici quali superfici utili, volume, superficie coperta, ecc.; esse devono essere collocate nelle aree cortilive dei fabbricati (ad esempio spazi cortilivi e giardini privati); non devono costituire ostacolo, anche per ciò che concerne la visibilità, per la pubblica circolazione; devono rispondere a criteri di decoro e armonizzazione con l’ambiente circostante.

Per area cortiliva si intende l’area scoperta posta a diretto servizio di ogni fabbricato, anche se costituita da appezzamenti disgiunti e non comunicanti (es. area sul fronte e sul retro di edifici a schiera).

~~3. Nelle aree cortilive è consentita~~ **NELLE AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI DI QUALSIASI ZONA OMOGENEA (AD ECCEZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL PERIMETRO DEL P.DI R.) È CONSENTITA :**

~~3.1 la realizzazione di una struttura, in alternativa, tra pergolato o gazebo~~ **LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA, IN ALTERNATIVA, TRA PERGOLATO O GAZEBO O PERGOTENDA:**

a) Pergolato

Per pergolato si intende un’impalcatura di legno, ferro o altri materiali, posta a sostegno di viti o di altre piante rampicanti, costituita da due file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali ad altezza dal suolo tale da consentire il passaggio di persone e comunque priva di manto di copertura.

La posa in opera del pergolato deve essere effettuata mediante semplice appoggio o infissione al suolo dei montanti verticali con sistemi che non richiedono l’esecuzione di opere fondali. La proiezione a terra della struttura orizzontale non deve superare i 25 mq. L’altezza massima dell’estradosso degli elementi orizzontali non deve superare i mt. 2,50 da terra. Il pergolato deve essere una struttura autonoma, disgiunta dai fabbricati esistenti o in costruzione.

b) Gazebo

Per gazebo si intende un chiosco da giardino dotato di copertura e completamente aperto ai lati (ivi comprese le tensostrutture) destinato al soggiorno di persone. La posa in opera di gazebo in legno, ferro o altri materiali, può avvenire mediante semplice appoggio a terra o mediante la infissione al suolo dei montanti verticali con sistemi che non richiedono l’esecuzione di opere fondali o murarie. La proiezione a terra della struttura orizzontale non deve superare i 25 mq **per singolo gazebo e fino ad un massimo di tre. Se la copertura è composta con pannelli fotovoltaici la superficie massima ammessa può essere incrementata del 20 % ovvero sarà calcolata in base alla reale esigenza di produzione di energia elettrica richiesta per il soddisfacimento delle esigenze dell’u.i. servita dall’impianto stesso.** L’altezza massima dell’estradosso del colmo non deve superare i mt. 2,50 da terra. Il gazebo deve essere una struttura autonoma, disgiunta dai fabbricati esistenti o in costruzione e distante dai medesimi di almeno mt. 1,50.

C) PERGOTENDA

PER PERGOTENDA SI INTENDE UN STRUTTURA DI ARREDO, INSTALLATA SU PARETI ESTERNE E/O ALL'ESTERNO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI È AD ESCLUSIVO SERVIZIO, COSTITUITO DA STRUTTURA LEGGERA E AMOVIBILE, CARATTERIZZATA DA ELEMENTI IN METALLO O IN LEGNO, COPERTA DA TELO ANCHE RETRATTILE, STUOIE IN CANNA O BAMBÙ O MATERIALE IN PELLICOLA TRASPARENTE, PRIVA DI OPERE MURARIE E DI PARETI CHIUSE DI QUALSIASI GENERE, COSTITUITA DA ELEMENTI LEGGERI, ASSEMBLATI TRA LORO, TALI DA RENDERE POSSIBILE LA LORO RIMOZIONE PREVIO SMONTAGGIO E NON DEMOLIZIONE. LA PROIEZIONE A TERRA DELLA STRUTTURA ORIZZONTALE NON DEVE SUPERARE I 25 MQ. L'ALTEZZA MASSIMA DELL'ESTRADOSSO DEGLI ELEMENTI ORIZZONTALI NON DEVE SUPERARE I MT. 2,50 DA TERRA. TALE ATTIVITÀ VIENE AMMESSA ANCHE PER I TERRAZZI E/O BALCONI PURCHÉ SE TRATTASI DI CONDOMINIO RISPETTI LA VOLONTÀ DELLE ASSEMBLEE DI CONDOMINIO.

3.2 la realizzazione di una casetta in legno.

Per casetta in legno si intende una struttura, di norma prefabbricata, ad uso ricovero attrezzi da giardino, purché semplicemente appoggiata al suolo senza l'ausilio di struttura di fondazione, di superficie coperta non eccedente i 12 mq. E altezza massima non superiore a 2,20 mt. Riferita all'estradosso del colmo di copertura. La casetta in legno deve essere una struttura autonoma, disgiunta dai fabbricati esistenti o in costruzione e distante dai medesimi di almeno mt. 1,50.

3.3 LA REALIZZAZIONE DI PISCINE PRIVATE A CONDIZIONE CHE ESSE:

- SIANO A SERVIZIO DI ABITAZIONI, ATTIVITÀ AGRITURISTICHE O TURISTICO RICETTIVE ESISTENTI E POSTE NELLE IMMEDIATE VICINANZE DELLE STESSE.
- E' AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI UNA SOLA PISCINA PER OGNI FABBRICATO CARATTERIZZATA DA SUPERFICIE MASSIMA DI MQ 70,00 (SETTANTA) DI SUPERFICIE.
- LA REALIZZAZIONE DI VASCHE SCOPERTE AD USO PISCINA È AMMESSA SOLO QUANDO RISULTINO DOCUMENTATE E VERIFICATE LE SEGUENTI CONDIZIONI:
- CHE L'OPERA NON DETERMINI SENSIBILI TRASFORMAZIONI PLANO ALTIMETRICHE ALLE GIACITURE DEL SUOLO PREESISTENTI;
- CHE SIA DIMOSTRABILE UN APPROVVIGIONAMENTO SUFFICIENTE E CONTINUO DELL'ACQUA NECESSARIA SENZA CARICO PER L'ACQUEDOTTO PUBBLICO;
- CHE LA PAVIMENTAZIONE PERIMETRALE SIA REALIZZATA IN PIETRA NATURALE LOCALE, O LATERIZIO E CHE LA STESSA SIA CARATTERIZZATA DA UNA LARGHEZZA DI MASSIMO 2,00 ML;
- IL RIVESTIMENTO DEL FONDO E DELLE PARETI SIA REALIZZATO IN COLORI COERENTI CON I CROMATISMI DOMINANTI NELL'INTORNO;
- IL VANO TECNICO, DOVRÀ ESSERE COMPLETAMENTE INTERRATO (L'EVENTUALE VASCA DI COMPENSO COMPLETAMENTE INTERRATA NON È CONSIDERATA VOLUME).

4. Nelle aree cortilive sono consentiti inoltre:

- a) La posa in opera di barbecue o forni prefabbricati o realizzati in opera in cls o muratura, purché non abbiano un ingombro superiore a 2 mq. dato dalla proiezione a terra del manufatto, siano dotati di idoneo sistema di captazione ed eliminazione dei gas combustibili e siano collocati in modo da non arrecare disturbo alle proprietà confinanti.
- b) La realizzazione di piccoli ricoveri per animali da affezione aventi altezza da terra compresa tra 1,00 mt. e 2,00 mt. e superficie coperta massima di 5 mq.
- c) La posa di fioriere e panchine.
- d) L'installazione di fontane, sculture e statue non eccedenti un'altezza di 3 mt e inscrivibili in un cerchio di diametro non superiore a 2 mt.
- e) Gli scavi o rinterri che non dovranno eccedere gli 0,50 mt rispetto la quota del piano stradale, con l'avvertenza che la posa di pavimentazioni non drenanti o parzialmente drenanti dovrà rispettare le limitazioni previste dal PRG e dal presente RUEC relativamente alle superfici permeabili.

5. E' consentita la realizzazione delle strutture di cui al comma 3 ad una distanza minima dai confini pari a ml 5,00, fatti salvi gli accordi tra le ragioni confinanti per la realizzazione di tali opere a distanza inferiore. La superficie coperta realizzata dall'insieme delle strutture suddette non potrà in ogni caso superare complessivamente il 30% dell'area cortiliva complessiva.

Gli elementi di arredo di cui ai punti a), b), c), d) del comma 4, sono esclusi dal conteggio di cui sopra; per essi restano salve le disposizioni del Codice Civile in materia di distanza dai confini di proprietà, luci, vedute, ecc.....

Quando si arrecano limitazioni ai diritti dei terzi confinanti previsti dal Codice Civile, è necessario specifico

assenso degli stessi all'installazione della struttura, reso sotto forma di scrittura privata da registrarsi in caso d'uso.

6. Chiunque realizzi le opere di cui ai comma 3 e 4 in contrasto con le caratteristiche ed i limiti dimensionali stabiliti negli stessi comma o in assenza della DIA è soggetto all'applicazione delle sanzioni previste per legge.

ART. 37-IMPIANTI SERRICOLI

1. Sono classificate "impianti serricoli" quelle strutture idonee a determinare, con l'ausilio delle moderne tecnologie, condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture orto - frutto - floricole a ciclo stagionale o ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità .

Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedono, per il relativo assemblaggio, l'esecuzione di opere murarie ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra strettamente necessarie all'ancoraggio dei detti impianti. Le chiusure laterali degli impianti serricoli, così come la copertura, devono essere realizzate con materiali che consentono, dall'esterno, la visione ed il controllo delle colture. Sono, comunque, vietate soluzioni compositive compatte suscettibili, anche in assenza di opere, di mutamento di destinazione d'uso, ovvero soluzioni che richiedono, all'atto della dismissione dell'impianto, attività di demolizione e non di semplice smontaggio.

Gli impianti serricoli devono essere provvisti di opere necessarie per il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio degli impianti. La relativa realizzazione va effettuata nel rispetto della normativa di sicurezza dei luoghi di lavoro, di quella antincendi e di quella sulla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole.

2. Gli impianti serricoli devono essere funzionali allo sviluppo delle attività agricole ed essere eseguiti in conformità a quanto prescritto dalla legge regionale 24 marzo 1995 n. 9.

ART. 38-OPERE URGENTI

1. Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs.vo del 18 agosto 2000, n. 267, non è richiesto il titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.

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 Comando di Polizia Municipale con nota da anticipare anche a mezzo fax riportante i dati salienti identificativi del committente e dell'esecutore, l'ubicazione e la tipologia dei lavori, nonché di presentare, entro 30 giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di P.d.C. o la D.I.A..

4. I lavori urgenti da eseguire devono limitarsi alla sola eliminazione del pericolo.

ART. 39-OPERE PUBBLICHE DI COMPETENZA COMUNALE

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dal competente Organo comunale, senza obbligo di rilascio di permesso di costruire.

2. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.

CAPO II° -DESTINAZIONI FUNZIONALI E MUTAMENTO D'USO

Il presente capo definisce, raggruppandole omogeneamente, le destinazioni d'uso, esistenti e di progetto, per l'intero territorio comunale. A queste definizioni si farà riferimento al fine di disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso, le destinazioni ammissibili nelle varie zone omogenee e nelle Aree di Trasformazione.

ART. 40 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. E' definito mutamento di destinazione d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto di un immobile che non sia connesso a interventi di trasformazione dello stesso. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso qualora l'uso che si intende porre in essere sia conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

2. Qualora la nuova destinazione d'uso determini un aumento del carico urbanistico (quando cioè in conseguenza del mutamento di destinazione d'uso e della applicazione delle norme del PRG all'uso finale, si determini un aumento delle unità immobiliari e/o delle superfici complessive degli edifici, o sia necessaria una quota di parcheggi di pertinenza superiore a quella iniziale), il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle aree standard richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero; in assenza o indeterminatezza del titolo (per edifici comunque costruiti prima del 1967), la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti conformi alla legislazione e alla strumentazione urbanistica comunale.

4. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto alle disposizioni e al titolo abilitativo previsti per l'intervento edilizio al quale è connesso.

5. Il mutamento di destinazione d'uso con opere nelle zone "B", è consentito nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse ed è soggetto alle disposizioni ed al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

6. Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole, zone "E", è sempre soggetto a permesso di costruire.

ART. 41 - FRAZIONAMENTO SENZA CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (C.D.U.)

1. I frazionamenti o gli accorpamenti di unità immobiliari senza mutamento della destinazione d'uso degli immobili non comportano incremento del carico urbanistico.

2. I mutamenti di destinazione d'uso, se compatibili con quelli previsti nella zona omogenea di appartenenza, e che riguardino una superficie non superiore al 30% di quella dell'unità immobiliare e comunque non superiore a 30 mq, non sono assoggettati ad alcun provvedimento autorizzativo laddove intervengano senza frazionamento della stessa unità immobiliare e se le destinazioni d'uso sono tra loro compatibili e comunque nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/01.

3. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del DLgs 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei Beni Culturali.

TITOLO V° - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I° - TITOLI ABILITATIVI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

ART. 42 - DEFINIZIONE

1. Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia: D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni e la Legge Regionale n. 19 del 28/11/2001 e successive modifiche ed integrazioni, prevedono due forme autorizzative dell'attività edilizia:

- a) il permesso di costruire (art. 10 e successivi T.U.; art. 1 L.R. 19/2001);
- b) la denuncia di inizio attività (D.I.A.) (art. 22 e successivi T.U. – art. 2 L.R. 19/2001).

La D.I.A., utilizzabile per tutti quegli interventi per i quali non è richiesto il permesso di costruire, è uno strumento facoltativo per il richiedente, che può sempre optare per il permesso di costruire.

Viceversa, alcuni interventi soggetti a permesso di costruire, sono realizzabili anche mediante la procedura semplificata della D.I.A.

L'intercambiabilità attiene unicamente al profilo procedurale, mentre sia il regime contributivo, come quello sanzionatorio amministrativo e penale, vengono posti in relazione all'intervento di cui si richiede il titolo abilitativo, e non al titolo prescelto.

2. Il Permesso di costruire è attivabile:

- ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001;
- oppure, in alternativa alla D.I.A., ai sensi dell'art. 22 comma 7 del D.P.R. 380/2001, ricorrendone le condizioni.

La Denuncia di inizio attività è attivabile:

- ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001;
- oppure, in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 19/2001, nei casi prescritti.

3. Le D.I.A. prescritte devono, in ogni caso, essere asseverate da progettista abilitato, che dichiara la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie.

Nel caso in cui la D.I.A. riguardi beni sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42, la realizzazione degli interventi previsti è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.

4. La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) e il Permesso di Costruire sono titoli abilitativi e, in quanto tali, sono trasferibili insieme all'immobile ai successori e aventi causa; non incidono sulla titolarità delle proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio, ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine seguito dalla loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori; non comportano limitazione dei diritti dei terzi.

ART. 43-PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

1. Sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo i seguenti soggetti:

- a) il proprietario: nel caso di comproprietà pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile);
- c) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
- d) l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del Codice Civile), il quale però ha diritto ad ottenere titoli abilitativi solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi;
- e) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, ecc.) i quali, ai sensi dell'art. 1065 del C.C. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti il loro titolo;
- f) l'amministratore del condominio, per quanto riguarda beni comuni;
- g) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni.

2. Tutti i soggetti sopraelencati, dalla lettera a) alla lettera g), per ottenere la qualità necessaria ad ottenere il titolo richiesto, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda, un certificato rilasciato

dall'Ufficio Immobiliare competente o dichiarazione sottoscritta ai sensi dell'art. 38 comma 3 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 (allegando fotocopia del documento di identità).

I soggetti di cui alle lettere f) e g), per dimostrare il loro titolo, devono allegare alla domanda una copia autenticata del verbale dell'assemblea condominiale.

3. Possono, altresì, richiedere il titolo autorizzativo:

- h) il rappresentante volontario del proprietario, su apposito mandato del proprietario stesso, cioè delega, procura o mandato;
- i) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui, in base al contratto, abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi. Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

4. Sono, infine, abilitati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo:

- l) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
 - Il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - L'assegnatario di terre incolte;
 - Il titolare di servitù coattive costituite per provvedimento amministrativo o per sentenze;
 - Il concessionario di beni demaniali;
 - Colui che abbia ottenuto dall'autorità Giudiziaria provvedimento di qualsiasi natura che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- m) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalle leggi, quali:
 - Il tutore, che può richiedere ogni tipo di titolo abilitativo;
 - Il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.

I soggetti di cui alle lettere l) ed m), per dimostrare il loro titolo, devono allegare alla domanda una copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

ART. 44-OPERE PUBBLICHE NON SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO

1. Ferma restando la disciplina della attività edilizia libera, non sono soggette al rilascio o alla presentazione di titolo abilitativo:

- a. le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs.vo 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000;
- b. le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
- c. le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
- d. le opere pubbliche dei Comuni;
- e. gli interventi di manutenzione, limitato potenziamento e/o ristrutturazione delle reti tecnologiche esistenti; allacciamenti alle reti tecnologiche indispensabili a garantire i servizi; realizzazione di serbatoi di modesta entità; piccoli impianti di depurazione, ecc. eseguiti da aziende concessionarie e/o affidatarie dei servizi pubblici.

2. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 1 sono comunque approvati previo accertamento, da parte del progettista incaricato dall'Ente che approva i progetti medesimi, della conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, di sicurezza, sanitarie nonché, da parte degli Enti competenti per materia, della conformità alle norme di tutela ambientale e paesaggistica.

ART. 45-INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (DIA):

- a) interventi di manutenzione straordinaria, come definiti all'art. 27;
- b) interventi di restauro e risanamento adeguamento igienico funzionale, come definiti all'art. 28;
- c) interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs.vo n. 42 del 22/01/2004,
- d) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- e) interventi di ristrutturazione edilizia, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio pre esistente – art. 29;
- f) opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche della sagoma della copertura e dei prospetti dell'edificio; non comportano aumento di superficie utile o di volume utile, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne; non aumentano le unità immobiliari ed il loro carico urbanistico; non recano pregiudizio alla statica dell'immobile; non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela; e non ne modificano la destinazione d'uso;
- g) interventi per opere minori e arredo urbano, art. 36 comma 3;
- h) interventi di mutamento della destinazione d'uso d'immobili o loro parti con opere che non comportino interventi di

trasformazione dell'aspetto esteriore, di volumi o superfici. La nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

- i) aree destinate ad attività sportive, senza creazione di volumetria, art. 36, comma 1, lett. d);
- j) installazione o revisione di impianti tecnologici, che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
- k) varianti in corso d'opera a DIA e varianti in corso d'opera a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso a costruire;
- l) realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari e da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti, art. 36, comma 1, lett. a);
- m) interventi pertinenziali descritti all'art. 36, comma 1, lett. c);
- n) modifiche allo stato dei luoghi, non connesse all'attività agricola, senza realizzazione di opere edilizie;
- o) la realizzazione di impianti serricoli, art. 37;
- p) gli interventi di manutenzione ordinaria descritti all'art. 26 lett. l) e lett. q).

Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs.vo 22/01/2004, n. 42, la realizzazione degli interventi previsti dal comma 1 è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso se prescritta.

Tutti gli interventi di cui al comma 1 devono essere conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigenti.

ART. 46-ULTERIORI INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (SUPER DIA)

1. Oltre agli interventi edilizi assoggettati a DIA ai sensi del precedente articolo 54, possono essere attuati con DIA, in alternativa al permesso di costruire:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, art. 32;
- b) occupazioni di suolo e/o depositi a cielo aperto, senza realizzazione di opere edilizie;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, come definiti all'art. 29 comma 4;
- d) gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica sottoposti a permesso di costruire, qualora siano specificatamente disciplinati da piani attuativi, comunque denominati, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologie formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- e) i sopralti, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati dalla lettera d) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- f) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche.

ART. 47-DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. I soggetti di cui all'art. 43, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presentano, allo Sportello competente, la DIA (redatta sull'apposito modello) corredata di:

- a) dichiarazione comprovante la disponibilità dell'immobile ai fini della realizzazione dell'intervento indicato nella denuncia;
- b) documenti ed elaborati progettuali in duplice copia, di cui Al capo II° del presente titolo, a secondo del tipo di intervento;
- c) relazione del progettista abilitato (redatta sull'apposito schema il cui modello è allegato al presente R.U.E.C.) che assevera, ai sensi dell'art. 481 c.p., il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati, al presente R.U.E.C. La relazione dovrà, ovviamente, dar conto delle opere da realizzare, delle principali soluzioni tecniche adottate;
- d) quantificazione del contributo di costruzione, se dovuto, con relativa attestazione di pagamento in originale;
- e) atto di nomina del progettista, del direttore lavori e dell'impresa incaricata della loro esecuzione e relativi codici fiscali e partite IVA;
- f) attestazione di versamento in originale comprovante il pagamento dei diritti di segreteria;
- g) fotografie a colori dell'area di pertinenza degli interventi;
- h) relativamente agli interventi di cui all'art. 45 comma 1 lett. b), c), e), k) ove del caso, l), per gli interventi pertinenziali di cui all'art. 36 comma 1 e per gli interventi di cui all'art. 46, relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare;
- i) atto d'obbligo, ove richiesto.

2. Prima dell'effettivo inizio dei lavori dovrà essere obbligatoriamente comunicato: il nominativo dell'impresa esecutrice, se diverso da quello precedentemente indicato, e dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- a) dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, ed il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;

- b) Certificati di regolarità contributiva INPS, INAIL e Casse edili rilasciati dai singoli Istituti o documento unico di regolarità contributiva (DURC), con data di rilascio non antecedente a 90 giorni.

3. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

4. Qualora i lavori vengano realizzati in economia il dichiarante deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati via via i lavori di natura edilizia, con consegna delle dichiarazioni e certificazioni di cui al punto precedente, o in caso di economia diretta comunicazione degli estremi della denuncia di inizio effettuato all'INPS, INAIL e Cassa Edile.

5. Nella comunicazione occorre anche menzionare, ove del caso:

- a) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;
- b) data e numero di protocollo della comunicazione della relazione geotecnica, ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988, quando sono presenti opere di fondazione o altre opere previste dal citato decreto;
- c) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.

6. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio perimetrate dal P.R.G. come aree a potenziale archeologico occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta.

La DIA va corredata degli stessi documenti ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio di permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare.

7. Per gli interventi edilizi di cui all'art. 45 lettere a) e b) ove del caso, e), h) e k) ove del caso e per quelli previsti all'art. 46 subordinati a DIA è dovuto il contributo di costruzione. L'importo di tale contributo è determinato dall'interessato che all'atto della presentazione della DIA deve depositare ricevuta dell'avvenuto pagamento. Il Responsabile del procedimento verifica l'esattezza del computo del contributo e comunica all'interessato l'importo dell'eventuale conguaglio che dovrà essere versato entro trenta giorni dalla comunicazione. Scaduto infruttuosamente tale ultimo termine, la somma dovuta a titolo di conguaglio sarà maggiorata di interessi e sanzioni conseguenti al ritardato pagamento.

8. A conclusione dei lavori, va obbligatoriamente presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente alla richiesta di agibilità, quando sia dovuta.

9. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso (da rendersi comunque entro i trenta giorni dalla data di presentazione della DIA), ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la DIA è priva di effetti.

10. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla DIA. Qualora non sia allegato, entro dieci giorni dalla presentazione della DIA, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia richiede per iscritto il necessario assenso all'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Decorso inutilmente trenta giorni dalla richiesta, viene convocata una Conferenza di Servizi. In questi casi il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto di assenso richiesto, ovvero dall'esito favorevole della Conferenza di Servizi. La DIA è priva di effetti se l'assenso è negato, ovvero se la Conferenza non ha esito favorevole.

11. Per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs.vo 22/1/2004, n. 42, la presentazione della DIA è subordinata al decorso dei termini di cui all'art. 22 del citato decreto, ovvero come previsto dall'art. 23 del citato decreto, all'atto della presentazione della Dia il dichiarante trasmette al Comune anche l'autorizzazione conseguita, corredata del relativo progetto.

12. In cantiere va conservata copia della DIA con i relativi elaborati progettuali da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dello Sportello competente, un elenco di quanto presentato in allegato alla DIA, la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.

13. Gli estremi della DIA sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.

14. La realizzazione degli interventi con DIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

ART. 48-CONTROLLO SUGLI INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. Sulla DIA vengono effettuati due tipi di controllo: un controllo preventivo (entro i trenta giorni dalla data di presentazione) prima che le opere abbiano inizio e un controllo successivo (dopo i trenta giorni dalla data di presentazione) dopo che le opere hanno avuto inizio.

2. Entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, si procede al controllo preventivo, che consiste esclusivamente nella verifica:

- a. della completezza della documentazione presentata;
- b. del tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno nei casi di interventi assoggettati a DIA;
- c. della correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché dell'avvenuto versamento del corrispondente importo.

3. Se la documentazione è incompleta, entro trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia richiede per iscritto eventuale documentazione integrativa e, in questo caso, il termine per dare inizio ai lavori, resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.

4. Entro i trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, accertata l'inammissibilità della DIA, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia notifica al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, diffida motivata di non dare inizio alle opere. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

5. Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.

6. Con determinazione del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, possono essere stabilite annualmente le modalità operative per il controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla DIA e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato. Il controllo successivo sulla DIA avviene nell'osservanza dei seguenti criteri:

- a. il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata);
- b. ovvero, in assenza di tale comunicazione, il controllo è effettuato entro dodici mesi dal termine di validità della DIA, cioè entro tre anni dalla data di inizio lavori;
- c. per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del certificato stesso;
- d. per le tipologie di intervento edilizio diverse da quelle di cui alla precedente lettera c) il controllo potrà essere effettuato anche a campione, mediante sorteggio, sino a raggiungere una percentuale almeno pari al 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, percentuale nella quale dovranno essere computati anche i controlli obbligatori di cui alla medesima lettera c) sopraesposta.

ART. 49-EFFICACIA DELLA D.I.A. E SCADENZA DELLA MEDESIMA

1. La D.I.A. assume efficacia solo dopo che sono stati ottemperati, da parte del richiedente, tutti gli obblighi in particolare relativamente alle comunicazioni di cui al comma 2 del precedente articolo 47.

2. Al decorrere del termine di 3 anni dalla data in cui essa assume efficacia, la D.I.A. scade. Nel caso in cui l'intervento a tale data non sia stato completato l'interessato può inoltrare allo sportello competente una nuova D.I.A. avente ad oggetto le opere non ancora eseguite, qualora tali opere siano ancora compatibili con la normativa urbanistica e sempre che quest'ultima ne consenta la realizzazione in base a denuncia di inizio attività. Alla nuova denuncia si applica la normale disciplina.

3. Nell'ipotesi di cui al comma 2 alla nuova D.I.A. va allegata la stessa documentazione prevista per la denuncia già presentata opportunamente adeguata con riferimento alle opere da eseguire.

4. In caso di varianti in corso d'opera, la D.I.A. va integrata con la descrizione delle variazioni apportate al progetto originario, con una relazione a firma del progettista incaricato che attesti la conformità di tali variazioni rispetto alla normativa urbanistica ed edilizia e qualora gli interventi edilizi in via di esecuzione interessino beni sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs.vo 22/01/2004, n. 42 con la specifica autorizzazione rilasciata, ai sensi dell'art. 23 del citato D. Lgs.vo 42/04 dalle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi ed avente ad oggetto le opere non previste dalla precedente denuncia di inizio attività.

ART. 50-INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Sono soggetti a permesso di costruire a titolo oneroso, convenzionato o gratuito, secondo quanto disposto dal presente R.U.E.C. e dalle norme nazionali e regionali in materia, i seguenti interventi:

- a) gli interventi di nuova costruzione, come definiti all'art. 33;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti all'art. 31;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano incremento di volume o di superficie o modifica della sagoma, come definiti all'art. 29, comma 4 (tali interventi possono essere effettuati, in alternativa al permesso di costruire, mediante Denuncia di Inizio Attività);
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono il recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti, definiti all'art. 30;
- e) il mutamento di destinazione d'uso, come definito all'art. 40 comma 2;
- f) la realizzazione di parcheggi pertinenziali, come definiti all'art. 36 comma 1 lett. b).

ART. 51-CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire è rilasciato ai soggetti indicati all'art. 43.

2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità delle proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi. Esso è irrevocabile ed oneroso.

3. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa.

ART. 52-COMPETENZA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) nel rispetto delle Leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici e nel rispetto dei tempi fissati dall'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001, ovvero dell'art. 1 della L.R. n. 19/2001.

2. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del permesso di costruire fissato dalle leggi innanzi citate, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, l'interessato può richiedere allo S.U.E. di adempiere entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

3. Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare l'istanza al Presidente dell'Amministrazione Provinciale il quale, sostituendosi all'Amministrazione inadempiente, nomina, con proprio decreto, entro i quindici giorni successivi, un Commissario ad acta.

4. Nel termine di trenta giorni dalla nomina, il Commissario ad acta adotta il provvedimento conclusivo del procedimento afferente alla richiesta di permesso di costruire.

5. Il Commissario ad acta, nei cinque giorni dalla nomina, richiede una relazione al responsabile dell'ufficio, che deve trasmetterla al Commissario, entro dieci giorni dalla richiesta.

6. Nello stesso termine di cinque giorni dalla nomina, il Commissario ad acta richiederà, ove per l'intervento sia prescritto il rilascio del parere ambientale, il parere della Commissione Integrata, la quale è obbligata a

provvedere nel termine di dieci giorni.

7. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 5, il commissario ad acta può acquisire parere anche rivolgendosi a professionisti esterni all'Amministrazione comunale.

8. Nei casi, invece, di permessi di costruire riguardanti attività produttive, con contemporanea richiesta di avvio delle medesime, questi vengono rilasciati dallo S.U.A.P. nell'ambito del procedimento unico "Titolo unico per la realizzazione dell'intervento", nel rispetto delle procedure e dei tempi previsti dal D.P.R. 447/1998 e D.P.R. 440/2000, nonché delle indicazioni applicative di detti decreti contenute nel "Manuale del Responsabile di Sportello Unico della regione Campania", approvato con deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 676 del 7 maggio 2004.

ART. 53-PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità delle previsioni degli strumenti urbanistici, del presente R.U.E.C. e della disciplina urbanistico – edilizia vigente.

2. Il rilascio del permesso di costruire è, comunque, subordinato all'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.

ART. 54-DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La richiesta di rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello competente (SUE o SUAP) su apposito modello in bollo e con allegata fotocopia del documento di riconoscimento.

2. Sono allegati obbligatori:

- a) autocertificazione comprovante il titolo a intervenire o, in alternativa, certificato dell'Ufficio Immobiliare;
- b) estratto di mappa e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autocertificazione di aggiornamento;
- c) estratto della zonizzazione del P.R.G. e di ogni altro strumento urbanistico attuativo vigente interessante l'area di intervento con identificazione dell'area o dell'immobile oggetto di trasformazione;
- d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze di vegetazione, a colori ed in formato non inferiore a 15 x 10 cm, accompagnata da planimetria indicante i punti di ripresa;
- e) relazione tecnica dell'intervento, contenente una dichiarazione, redatta ai sensi dell'art. 481 del codice penale, con la quale il progettista abilitato assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati e approvati e al R.U.E.C., alle norme di sicurezza ed igienico - sanitarie. Tale asseverazione contiene, se necessario, anche la dichiarazione di conformità alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, alle norme sul contenimento dei consumi energetici, alle norme sulla sicurezza degli impianti, alle norme sulla limitazione dei rumori;

nei casi di seguito specificamente indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, il soggetto avente titolo dovrà inoltre allegare i seguenti documenti:

- f) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;
- g) compilazione dell'apposito modello per il calcolo del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di disinquinamento e di ripristino, nei casi previsti dalle disposizioni di legge in materia;
- h) compilazione dell'apposito modello per il calcolo del contributo di costruzione relativo al costo di costruzione, per le nuove costruzioni e gli ampliamenti che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari; per gli interventi di ristrutturazione edilizia o cambio di destinazione d'uso, il calcolo si effettua sulla base del computo metrico estimativo asseverato sulla base del listino prezzi Regione Campania OO.PP. in vigore;

in riferimento ai precedenti punti g) e h), dovranno essere forniti eventualmente anche con schemi grafici ogni dato ed informazione (mc. di volume, anche interrati, specifica dei mq non residenziali, dei balconi e pertinenze ed ogni altro elemento utile per determinare sia il costo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione):

- i) relazione geologica sull' idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici;
- j) autocertificazione attestante il riconoscimento da parte della competente autorità del possesso del requisito di operatore agricolo a titolo principale, per gli ampliamenti eccedenti il 20% della superficie utile di abitazioni esistenti in zone "E" e, comunque, per beneficiare della relativa gratuità del provvedimento abilitativo, in alternativa, copia semplice del certificato comprovante il possesso di detta qualifica;
- k) ricevuta in originale attestante il pagamento dei diritti di segreteria.

3. Deve essere inoltre allegata la documentazione necessaria per il conseguimento da parte del responsabile del procedimento di tutti i pareri e atti di assenso comunque denominati, quando prescritti, qualora non siano già stati prodotti unitamente alla richiesta. In particolare:

- a) disegni di progetto necessari per l' acquisizione del parere dell' ASL sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro;
- b) richiesta e disegni di progetto necessari per l' acquisizione del parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dalle disposizioni di legge in materia;
- c) richiesta di approvazione, con allegati i disegni di progetto, rivolta alla Soprintendenza competente, per interventi sugli immobili vincolati ai sensi delle disposizioni di legge in materia;
- d) richiesta di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue, per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto, nel rispetto del Regolamento Comunale per la costruzione e la gestione delle fognature private e comunque garantendo la piena funzionalità del sistema idraulico;
- e) richiesta e documentazione necessaria per l' acquisizione dell' autorizzazione provinciale alle emissioni in atmosfera, nel caso in cui sia determinata l' attività produttiva cui l' opera sarà adibita;
- f) richiesta di svincolo alla Comunità Montana "zona Irno", per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;
- g) richiesta di assenso della Soprintendenza competente, per interventi per i quali il PRG preveda questa specifica procedura, trattandosi di aree identificate come siti di interesse archeologico;
- h) richiesta e documentazione necessaria per l' acquisizione della necessaria approvazione del piano di spandimento dei liquami, quando richiesto, per gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici.

4. La documentazione di cui ai commi 2 e 3 è meglio specificata nella modulistica all' uopo predisposta dal Comune e debitamente pubblicizzata, anche attraverso strumentazione telematica.

5. In luogo di ogni documento che si renda necessario o che non sia possibile acquisire d' ufficio, quando ammissibile, il soggetto avente titolo può sempre presentare autocertificazione, nei casi e con le modalità previste dalle disposizioni di legge in materia.

CAPO II° - ELABORATI PROGETTUALI

ART. 55-ELABORATI DI PROGETTO

1. Alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo (permesso di costruire o D.I.A.) devono essere allegati gli elaborati di progetto, di norma in triplice copia, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.

2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere l' indicazione e l' ubicazione dell' intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando se del caso il coordinatore referente per l' intera opera.

3. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:

- a) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l' esatta individuazione dell' area e/o dell' edificio oggetto dell' intervento;
- b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell' area di intervento (planimetrie e profili in numero sufficiente alla comprensione) e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l' indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali, dei corsi d' acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto;
- c) rilievo edilizio (piante di ogni livello praticabile e della copertura, prospetti di tutti i fronti a vista dell' edificio, sezioni in numero sufficiente, comunque non meno di due, quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:200 o 1:100, con l' indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d' uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall' Archivio Comunale;
- d) planimetria generale di progetto dell' intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l' indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed

arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;

- e) profili dell'area sistemata effettuati nella medesima posizione di quelli rappresentanti lo stato di fatto di cui alla lettera b) con evidenziate le zone di scavo e/o di riporto del terreno;
- f) planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle specifiche essenze arboree ed arbustive, dell'organizzazione delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
- g) piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria e indicazione del rapporto aeroinquinante; per interventi sull'esistente (in unica copia), le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso), e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
- h) sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni (in unica copia) indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
- i) prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini; per interventi sull'esistente (in unica copia); gli stessi prospetti indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso), e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
- j) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
- k) particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
- l) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
- m) calcoli e verifiche secondo l'allegato "E" del D.Lgs.vo 192/05, così come integrato e modificato con D.Lgs.vo 311/2006; relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento di energia degli edifici e relativi impianti termici;
- n) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- o) progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla L. n° 10/1991, andranno presentati, rispettivamente, prima del rilascio del permesso di costruire e prima dell'inizio dei lavori;
- p) calcoli con appositi schemi grafici dei diversi indici (rapporto di copertura, superficie utile lorda, volume, h. massima) e verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di R.U.E.C., in particolare, si dovrà dare dimostrazione che tutti i parametri di edificazione siano rispettati (calcolo del volume edilizio globale, della superficie utile lorda, rapporto di copertura, distanza dei confini e dei fabbricati esistenti) in particolare per la definizione e la identificazione della superficie del lotto, quanto questa non è individuata con precisa identificazione catastale (particelle intere) è necessario esibire un elaborato grafico, giurato dal tecnico progettista, con la dimostrazione grafico/analitica della consistenza del lotto edificabile;
- q) copia stralcio del PSAI con evidenziazione dell'area o del manufatto oggetto di intervento e relative relazioni geologiche o idrauliche previste dalla disciplina normativa dello stesso a seconda del tipo di intervento e della classificazione dell'area.

ART. 56-ELABORATI DI PROGETTO PER INTERVENTI SU EDIFICI CON VINCOLO DI TUTELA

1. Per interventi di recupero per conservazione su edifici vincolati o tutelati e comunque per tutti quelli classificati dal P.R.G. con zona A, oltre agli elementi di cui al precedente articolo, gli elaborati di progetto devono contenere:

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:100, con evidenziazione degli elementi compositivi e di distribuzione interna e di facciata salienti, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- c) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
- d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e) relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.

I progetti degli edifici di cui al presente articolo, nei termini di cui al successivo articolo 60, dovranno essere inviati dal R.d.P. alla competente sovrintendenza per i beni ambientali artistici e storici per l'ottenimento di un

parere tecnico.

ART. 57-ELABORATI DI PROGETTO PER OPERE INFRASTRUTTURALI

1. Per interventi relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, gli elaborati di progetto richiesti, in triplice copia, riducibili in formato UNI A4, sono:

- a) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento, ed il relativo inquadramento urbanistico;
- b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
- c) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;
- d) profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;
- e) sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- f) particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
- g) particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- h) relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione ai sensi dell'art. 48 della L. n° 216/1995 e s.m.i.;
- i) illustrazione e certificazioni - anche direttamente fornite dal produttore - delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.

ART. 58-MODALITÀ' DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:

- a. le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- b. le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
- c. qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, il numero della tavola, la generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

4. La mancata conformità degli elaborati alle indicazioni di cui sopra è motivo di diniego del progetto edilizio.

ART. 59-ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA

1. In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi che incidono sui parametri di edificabilità (nuova costruzione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione), le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.

2. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.

3. L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

4. Il vincolo di asservimento viene costituito mediante atto unilaterale registrato e trascritto con atto notarile o nelle forme equipollenti di legge, concernente lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio dell'atto abilitativo esplicito o contestualmente alla presentazione di denuncia d'inizio dell'attività e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

5. L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, il volume e/o la superficie coperta dell'intervento in riferimento, il relativo indice di P.R.G. riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

6. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico e annota su apposita planimetria catastale le particelle asservite.

CAPO III° - ISTRUTTORIA – RILASCIO – EFFICACIA

ART. 60-ISTRUTTORIA

1. L'istruttoria delle richieste di rilascio del permesso di costruire avviene secondo l'ordine di presentazione, stabilito secondo il numero progressivo del protocollo assegnato e secondo le procedure fissate dall'art. 1 della L.R. 19/2001.

2. Entro dieci giorni dalla presentazione della richiesta di rilascio del permesso di costruire, lo sportello unico comunica al soggetto avente titolo il nominativo del Responsabile del Procedimento che, in assenza di espressa disposizione di assegnazione, coincide con il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.

3. Quando la richiesta di rilascio del permesso di costruire è accompagnata da richieste di atti di assenso comunque denominati rivolti ad Enti esterni al Comune, il R.d.P. procede d'ufficio, trasmettendo la necessaria documentazione progettuale e provvedendo a tenere con gli Enti esterni i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale. In caso di mancata risposta, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate. La conferenza dei servizi può essere richiesta, nei casi previsti, anche ad iniziativa del soggetto avente titolo.

4. Nei modi e nei tempi fissati dall'art. 1 della L.R. 19/2001, ovvero dell'art. 20 del D.P.R. 380/01, il Responsabile del Procedimento:

- a) verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere siano regolarmente sottoscritti da un progettista abilitato e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato negli strumenti urbanistici per quel tipo di opera e siano conformi ad ogni norma che regola l'attività edilizia.
- b) valuta, ai fini istruttori, le condizioni di ammissibilità, i requisiti di legittimazione ed i presupposti che siano rilevanti per l'emanazione del provvedimento
- c) accerta d'ufficio i fatti, disponendo il compimento degli atti all'uopo necessari e adotta ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria. In particolare può chiedere il rilascio di dichiarazioni e la rettifica di dichiarazioni o istanze erronee o incomplete e può esperire accertamenti tecnici ed ispezioni ed ordinare esibizioni documentali
- d) indice le conferenze dei servizi
- e) cura le pubblicazioni, le comunicazioni e le notificazioni previste dalle leggi e dai regolamenti
- f) trasmette il provvedimento finale all'organo competente per l'adozione.

5. Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente.

6. Prima della formale adozione di un provvedimento negativo, il R.d.P. comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti che precisano dati e/o informazioni già contenute nei documenti originari e che possono essere modificativi dei precedenti e tali da comportare un nuovo e diverso esame.

7. La comunicazione di cui innanzi interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza dei dieci

giorni assegnati all'istante per la presentazione delle stesse. Dell'eventuale mancato accoglimento delle osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale di cui alla lettera f) del precedente comma 4.

ART. 61-PROVVEDIMENTO FINALE

1. Entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero entro quindici giorni dalla conclusione della conferenza di servizi, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia e ricorrano i presupposti di cui all'art. 53 del presente RUEC, il Responsabile dello Sportello competente dà comunicazione all'interessato, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, dell'avvenuto completamento dell'istruttoria e che il permesso è rilasciabile a condizione che siano assolti tutti gli obblighi, gli impegni, gli adempimenti e quant'altro necessario, nonché il pagamento dei relativi oneri.

2. L'organo competente per l'adozione del provvedimento finale, ove diverso dal responsabile del procedimento, non può discostarsi dalle risultanze dell'istruttoria condotta dal responsabile del procedimento se non indicandone le motivazioni nel provvedimento finale

3. Entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della raccomandata, il titolare (o suo delegato) deve ottemperare a quanto previsto nella lettera di comunicazione. Decorso il termine avanti fissato senza che sia intervenuta la documentazione richiesta, si darà corso all'archiviazione. Dell'avvenuta archiviazione è data comunicazione all'interessato a cura del responsabile del procedimento. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano l'assolvimento degli obblighi richiesti nei termini, su richiesta scritta del titolare, il Responsabile dello Sportello competente può prorogare tale termine per un periodo massimo di centottanta giorni dalla data di avvenuto ricevimento dell'invito.

4. Ad avvenuta presentazione della documentazione prevista, il responsabile dello sportello competente, al più presto e comunque non oltre quindici giorni, notificherà a mezzo raccomandata A.R., all'interessato il permesso di costruire ed un elenco degli allegati che formano parte integrante del permesso stesso. La data di invio del permesso di costruire sarà la data di rilascio.

5. Sono parte integrante del permesso di costruire copia degli elaborati di progetto approvati e contenuti nell'elenco di cui al comma precedente. Tali elaborati saranno ritirati presso lo sportello competente direttamente dall'interessato o da persona appositamente delegata dopo il ricevimento del permesso e prima dell'inizio dei lavori.

ART. 62-EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di fine lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire; quello di fine lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di inizio dei lavori che dovrà essere comunicato con le modalità di cui al successivo art. 80.

ART. 63-PROROGA DEL TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI

1. Su domanda dell'avente titolo, il Responsabile dello Sportello competente può accordare, con provvedimento motivato, la proroga al termine di inizio lavori, esclusivamente per fatti estranei alla volontà del titolare, per una sola volta e per un periodo massimo di un anno.

2. Su domanda dell'avente titolo, il Responsabile dello Sportello competente, con provvedimento motivato, può accordare, per una sola volta, la proroga al termine di fine lavori, per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla sua volontà, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, per un periodo massimo di due anni. Decorso tale termine, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

3. La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato almeno quindici giorni prima della data di scadenza dell'efficacia del provvedimento abilitativo, correlando la

domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione a firma del direttore dei lavori che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.

4. L'eventuale proroga è rilasciata dal responsabile dello Sportello competente entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza. Dalla scadenza del titolo originario e fino al provvedimento di proroga le attività dovranno essere sospese.

5. In caso di diniego alla richiesta di proroga, la prosecuzione dei lavori è soggetta alle procedure di cui al successivo articolo 64, commi 3 e 4.

ART. 64-DECADENZA

1. Il permesso di costruire decade e viene archiviato, nei seguenti casi:

- a) mancato inizio dei lavori entro il termine indicato nel P.d.C. stesso (che comunque non può essere superiore ad un anno), salvo proroga;
- b) mancata ultimazione dei lavori entro il termine indicato nel P.d.C. stesso (che comunque non può essere superiore a 3 anni dalla comunicazione di inizio lavori), salvo proroga;
- c) entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori abbiano già avuto inizio e vengano completati entro il termine stabilito nel provvedimento stesso.

2. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello Sportello competente, con proprio provvedimento comunicato al titolare e, per conoscenza, al professionista.

3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di un nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante D.I.A.

4. Il Responsabile del provvedimento può rilasciare il nuovo permesso di costruire, previa nuova richiesta dell'avente titolo e solo qualora le previsioni vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso.

ART. 65-PERMESO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Quando la normativa di PRG preveda l'intervento edilizio con permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 11 della legge 25 gennaio 1977, n. 10 e s.m., e dell'art. 37 della legge regionale 22/12/2004, n. 16, la convenzione deve prevedere:

- a) gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e a spese del concessionario, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per urbanizzazione secondaria;
- b) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- c) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
- d) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
- e) le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi;
- f) tutto quant'altro stabilito dai relativi articoli delle N.T.A. del P.R.G..

2. In questi casi il permesso di costruire potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile, della convenzione. In casi particolari, il Comune potrà valutare la possibilità, per il concessionario, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo), in luogo della stipulazione della convenzione.

ART. 66-PERMESO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

1. Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, ove ricorrano le condizioni di legge, presenta al Responsabile dello Sportello competente una richiesta volta ad ottenere un permesso di costruire in sanatoria.

Il permesso può essere rilasciato per accertamento di conformità, qualora sussistano le condizioni di cui

all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche, oppure quale sanatoria ordinaria, qualora l'opera abusiva sia conforme solamente alle norme vigenti al momento della richiesta del permesso, fermo restando che in tali casi non opera l'art. 45 del D.P.R. precitato.

2. Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati di progetto, indicati secondo la tipologia di intervento al capo II° del presente titolo:

- a) relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
- b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
- c) autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria.

3. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria per accertamento di conformità, il Responsabile dello Sportello competente si pronuncia entro il termine di sessanta giorni, trascorso inutilmente il quale, la richiesta si intende respinta.

4. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui sopra, con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo, è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di esonero, a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

5. Per quanto riguarda il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ordinaria si applicano, per quanto compatibili, le norme in materia di permesso di costruire di cui al presente regolamento.

ART. 67-SANATORIA E PERMESSO DI COSTRUIRE

1. In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad ordinario permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire.

2. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso.

3. Per la parte che costituisce permesso di costruire, il provvedimento viene rilasciato con le procedure relative. Il termine di inizio lavori coincide con la data di rilascio del provvedimento misto, mentre il termine di ultimazione lavori è di tre anni dalla data di rilascio. In questo caso, a conclusione dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento oggetto di permesso di costruire.

ART. 68-PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente i limiti, di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, stabiliti dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale e dai relativi strumenti attuativi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge.

5. Dopo la delibera di approvazione del Consiglio Comunale, il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici segue il medesimo iter del rilascio del permesso di costruire ordinario.

ART. 69-PUBBLICITA' E ACCESSO

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate viene pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi.

2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire e alla DIA, presso lo Sportello competente. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

ART. 70-VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferito solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso.

2. Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura dell'atto al Comune. Quest'ultimo la concederà previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

3. Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del permesso deve ugualmente essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo descritti all'art. 63 comma 2 lett. a).

4. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, la competente struttura comunale emette esplicito atto di voltura che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

TITOLO VI° - ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 71-COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI

1. Il titolare di permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di inizio dei lavori almeno tre giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore.
3. Unitamente alla comunicazione in oggetto dovrà essere trasmessa, altresì, la seguente documentazione:
 - a) dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, ed il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
 - b) certificato di regolarità contributiva INPS, INAIL, Cassa Edile rilasciati dai singoli istituti o documento unico di regolarità contributiva (DURC) con data di rilascio non antecedente a 90 giorni.
4. Nella comunicazione occorre anche menzionare, ove del caso:
 - j) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;
 - k) data e numero di protocollo della comunicazione della relazione geotecnica, ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988, quando sono presenti opere di fondazione o altre opere previste dal citato decreto;
 - l) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.
5. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio perimetrato dal P.R.G come aree a potenziale archeologico, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritto dall' art. 42 delle Norme di attuazione del PRG vigente.
6. Prima dell'inizio dei lavori, il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deve depositare presso lo sportello unico, in duplice copia, la documentazione circa l'isolamento termico dell'edificio, completa secondo le modalità di cui al capo V del D.P.R. 380/2001 "Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici". La predetta documentazione, oltre che della relazione di cui all'art. 28 della L. 10/91, deve essere completa dei calcoli e verifiche secondo l'allegato "E" del D.Lgs.vo 192/05, come modificato ed integrato con il D.Lgs.vo n. 311/2006.
7. Una copia della documentazione di cui al precedente comma 6 sarà acquisita agli atti del Comune ai fini dei controlli e delle verifiche. La seconda copia sarà restituita con l'attestazione dell'avvenuto deposito e dovrà essere consegnata, a cura del proprietario dell'edificio (o chi ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere) al direttore di lavori. Il direttore dei lavori è responsabile della conservazione della documentazione in cantiere.
8. Nel caso in cui la predetta relazione di rispondenza alle prescrizioni per il contenimento dell'energia non sia stata presentata al Comune prima dell'inizio dei lavori, il responsabile del competente ufficio comunale, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato tale adempimento.

ART. 72-VERIFICA QUOTE ALTIMETRICHE E PLANIMETRICHE

1. Per gli interventi di nuova costruzione, almeno dieci giorni prima dell'inizio lavori, il titolare deve presentare al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia richiesta, per iscritto, di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dagli uffici tecnici comunali entro dieci giorni dalla richiesta. Le operazioni vengono effettuate, a cura e spese del richiedente, che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari, sotto la direzione di un tecnico comunale o convenzionato dal comune e alla presenza del direttore dei lavori.
2. In base alle risultanze della visita di controllo di cui sopra, su relazione del tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può stabilire - in accordo con il Direttore dei lavori - allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti.

3. Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo e riportati negli elaborati grafici di progetto, con il visto del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e devono essere regolarizzati con la presentazione di una DIA, prima della fine dei lavori.

4. Se risultassero in luogo difformità tra le misure richiamate in progetto e quelle effettivamente rilevate sul terreno il permesso sarà subito annullato dall'autorità comunale.

5. Nel caso in cui il termine indicato al comma 1 sia trascorso inutilmente senza che il Comune abbia provveduto alla visita, il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi infruttuosamente ulteriori dieci giorni, potrà dare inizio ai lavori comunicandolo al Responsabile dello S.U.E. con raccomandata a.r.. In tal caso, le operazioni di cui al comma 1 saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale contenente le relative risultanze.

ART. 73-VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S.L. ai sensi del D.P.R. n° 164/1956 e del D.L. n° 626/1994 modificati e integrati.

2. Devono essere tenuti in cantiere, ad uso degli incaricati alle verifiche, i seguenti documenti:

- permesso di costruire, denuncia di inizio attività o qualunque altro titolo equivalente;
- copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune;
- copia del progetto con gli estremi del deposito alla regione (Settore Provinciale del Genio Civile), ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
- copia della documentazione sul contenimento del consumo di energia negli edifici, con timbro dell'avvenuto deposito;
- disegni esecutivi, firmati dal progettista, di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

3. Il personale incaricato dall'Amministrazione Comunale ha facoltà di compiere visita nei cantieri in qualsiasi momento per accertare la conformità delle opere ai permessi di costruzione o ad altri atti abilitativi ed ai relativi allegati.

4. Il titolare del permesso di costruire o della D.I.A. è tenuto ad effettuare comunicazioni scritte al competente sportello (SUE o SUAP), oltre che all'inizio e alla fine dei lavori, anche alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza alla volumetria generale dell'edificio ed alla fine dei lavori di finitura. Le comunicazioni dovranno essere sottoscritte anche dal direttore dei lavori e dall'impresa.

5. Ad ogni comunicazione l'Amministrazione Comunale potrà far seguire apposito accertamento con verbale. La mancata visita degli uffici comunali non esime il titolare del titolo autorizzativo, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalla loro responsabilità circa l'inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive fissate nel titolo autorizzativo.

6. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, ove non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 27 e seguenti del D.P.R. 380/2001.

7. Qualora i lavori venissero interrotti dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In difetto, il responsabile dell'ufficio competente ingiunge gli opportuni provvedimenti.

ART. 74-CONDUZIONE DEL CANTIERE E PUBBLICA INCOLUMITÀ

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile dalla pubblica via, di dimensione non inferiore a cm. 70 x 100, con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del titolare, del progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, dell'impresa esecutrice e installatrice e del responsabile

del cantiere. Devono inoltre essere indicate le posizioni INPS, INAIL e Cassa edile dell'impresa esecutrice.

2. Il costruttore, il titolare ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956 e del D. Lgs.vo n° 494/1996 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento. In cantiere dovrà essere tenuto a disposizione dell'Amministrazione copia del formulario di cui all'art. 193 del D.Lgs.vo 152/2006, di identificazione dei rifiuti. Copie di tali formulari dovranno essere consegnate al Comune, in uno con la dichiarazione di ultimazione dei lavori.

4. Al fine di evitare il sollevamento delle polveri, i materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura, a mezzo di apposite trombe o recipienti. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

5. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato, anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.

6. Per l'occupazione di suolo pubblico, il titolare deve presentare al Responsabile dell'applicazione del Canone Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche (Ufficio Tributi) separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione ed è normata dall'apposito "Regolamento Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche", approvato con delibera di C.C. n. 156 del 27/10/98 e ss.mm.ii. In sede stradale, è richiesto il rispetto del D. Lgs.vo n° 285/1992 (nuovo codice della strada).

7. Gli addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

8. I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di discarica pubblica o in altri luoghi nel rispetto delle normative vigenti al riguardo e alle eventuali prescrizioni di regolamenti comunali.

9. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano e ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o D.I.A..

10. Nessun materiale può essere depositato e nessuna lavorazione può avvenire al di fuori della recinzione di cantiere.

ART. 75-CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA

1. Fermo restando che è vietato bruciare in cantiere o sui lotti urbani ed extraurbani rifiuti ed ogni altro materiale e che lo smaltimento di questi è soggetto alle disposizioni relative alla raccolta differenziata, per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera, oltre a quanto previsto al comma 3 del precedente articolo 74, prima dell'inizio dei lavori, deve comunicare i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso agli enti preposti dalla normativa vigente. L'allontanamento dei materiali di risulta e terreni di scavo deve essere preventivamente comunicato all'Amministrazione Provinciale, ai sensi della normativa vigente, e per conoscenza all'amministrazione comunale, affinché la stessa sia informata della movimentazione dei materiali

presso tutti i cantieri del proprio territorio per le eventuali verifiche di competenza. Rimane valido quanto previsto dalla normativa vigente per quanto concerne gli enti preposti al controllo (ARPA).

2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

3. Per lo smaltimento dei rifiuti contenenti amianto sono fatte salve le procedure di legge vigenti e l'approvazione del piano di lavoro e smaltimento da parte dell'ASL competente.

ART. 76-RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il responsabile del cantiere (o capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

2. Dei ritrovamenti il responsabile darà immediata comunicazione al direttore dei lavori, al committente, nonché al responsabile del settore comunale competente, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal Capo VI del D. Lgs.vo 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

ART. 77-MODIFICHE PROGETTUALI SOGGETTE AD ULTERIORE TITOLO ABILITATIVO

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori e che riguardano le variazioni definite dal successivo art. 87, o modificchino, in modo sostanziale, gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire, secondo il rispettivo regime.

2. La DIA di variante essenziale o il permesso di costruire di variante essenziale sono rispettivamente presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

3. La DIA di variante essenziale o il permesso di costruire di variante essenziale costituiscono parte integrante del titolo abilitativo originario, a cui si affiancano, acquisendo, ove del caso, nuovi termini di inizio e fine lavori. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento con tutte le modifiche apportate.

4. Per la denuncia di inizio attività di variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di efficacia di tale DIA, mentre il termine di ultimazione lavori è di tre anni dalla data di efficacia. In questo caso, la data di efficacia della DIA di variante essenziale vale come data di fine lavori della DIA originaria.

5. Per il permesso di costruire di variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di rilascio di tale permesso, mentre il termine di ultimazione lavori è quello indicato nel provvedimento stesso (comunque non superiore a tre anni dalla data di rilascio). In questo caso, la data di rilascio del permesso di costruire di variante essenziale vale come data di fine lavori del permesso di costruire originario.

6. A conclusione complessiva dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento di variante essenziale.

ART. 78-VARIANTI ESSENZIALI

1. Si definiscono essenziali:

- a) le varianti ai progetti presentati con D.I.A. o approvati con permesso di costruire che consistono in una modifica sostanziale e sistematica dei parametri urbanistico – edilizi del precedente progetto, comportando un insieme sistematico di opere che realizzano un edificio in tutto o in parte diverso da quello precedente;
- b) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
- c) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico – architettoniche, da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Con riferimento agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, devono intendersi sottoposti a particolari prescrizioni gli immobili ricadenti in zona A.

2. Ai fini della definizione delle varianti essenziali costituiscono parametri urbanistico-edilizi: - la superficie utile, il volume, le dotazioni territoriali, il numero delle unità immobiliari, la superficie coperta, il perimetro, l'altezza, la sagoma dell'edificio, la distanza tra edifici e dai confini di proprietà, la localizzazione dell'edificio nell'area di pertinenza.

ART. 79-VARIANTI MINORI

1. Sono soggette a denuncia di inizio attività, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, qualora queste non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

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

3. La D.I.A. di variante minore costituisce parte integrante del titolo abilitativo originario, di cui mantiene i termini. Di conseguenza verrà data la comunicazione di fine lavori solo sul titolo abilitativo originario, vale a dire entro il termine indicato nello stesso, se trattasi di permesso di costruire, oppure entro tre anni dalla data di efficacia, cioè dalla data di inizio dei lavori, se trattasi di D.I.A..

TITOLO VII° - CONCLUSIONE DELLE OPERE

ART. 80-COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

1. Il titolare di permesso di costruire e di DIA deve comunicare, su apposita modulistica, al competente sportello, la data di fine lavori, entro quindici giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi. La comunicazione deve essere vistata dal direttore dei lavori.
2. Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere, del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza.
3. In allegato alla comunicazione di cui sopra dovrà essere unita dichiarazione a firma del tecnico direttore dei lavori e della proprietà circa l'avvenuto adempimento ad eventuali prescrizioni imposte in sede di rilascio dell'atto abilitativo.
4. I lavori di costruzione si intendono ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità.
5. Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata la richiesta di agibilità, quando dovuta. L'eventuale diniego al rilascio del certificato fa venir meno la presunzione di ultimazione delle opere.
6. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata.
7. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata la concessione edilizia viene archiviata per decadenza.
8. Per opere eseguite con D.I.A, ultimato l'intervento, nello stesso termine di cui al comma 1, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello competente, con il quale si attesta la conformità delle opere al progetto presentato con la D.I.A.. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01.

ART. 81-SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA

1. Per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva sottoscritta dal direttore dei lavori e dal proprietario (o dagli aventi titolo). Tale scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.
2. La scheda, compilata in conformità all'apposito modello, deve indicare:
 - a) i dati catastali, urbanistici ed edilizi utili alla esatta individuazione di ogni unità, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c) gli estremi di ogni provvedimento abilitativo in materia edilizia rilasciato dall'Amministrazione Comunale, afferente l'unità stessa;
 - d) i livelli dei requisiti obbligatori e volontari stabiliti per quel tipo di opera;
 - e) i livelli dei requisiti obbligatori e volontari dichiarati in sede di progetto;
 - f) i livelli dei requisiti obbligatori e volontari forniti dall'opera realizzata.
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle relative varianti, nonché alle norme di sicurezza e sanitarie.
4. La scheda Tecnica Descrittiva dovrà essere compilata all'atto di fine lavori per tutte le unità immobiliari per le quali sia stato richiesto il titolo abilitativo per nuovi fabbricati, per ampliamenti di fabbricati, per interventi di restauro, ovvero per la realizzazione di pertinenze che producano aumento di superficie o di volume, e

comunque in tutti i casi in cui si prevede il rilascio del “Certificato di agibilità”.

5. Per gli accertamenti di conformità di cui all’art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, la scheda tecnica descrittiva dovrà essere presentata al momento della richiesta del permesso di costruire.
6. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
7. Ogni modificazione che intervenga negli immobili schedati deve essere riportata nella Scheda Tecnica Descrittiva aggiornandola. L’aggiornamento compete al tecnico incaricato nei casi di cui al precedente comma 5.

ART. 82-RICHIESTA NUMERO CIVICO

1. Non appena ultimata la costruzione di un nuovo fabbricato o interventi di ampliamento e/o ristrutturazioni che prevedono nuovi accessi e comunque prima che il fabbricato possa essere occupato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere l’indicazione del numero civico.
2. Con la domanda il proprietario del fabbricato deve chiedere, se occorre, anche la determinazione dei criteri per l’indicazione della numerazione interna da effettuarsi a sua cura e spese, utilizzando lo stesso materiale e grafica di quelli in uso nel territorio comunale. Se vi provvede il Comune le relative spese sono comunque poste a carico del proprietario.
3. Il modello della domanda, in cui deve essere indicato il numero totale degli accessi, deve essere conforme all’esemplare predisposto dall’Istituto Nazionale di Statistica (art. 43 del [D.P.R. n. 223 del 1989](#)).
4. Il numero civico viene collocato di fianco alla porta di ingresso, a destra di chi guarda, ad un’altezza variabile da mt. 2,00 a mt. 3,00, e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
5. In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, il proprietario restituisce al Comune nel termine di quindici giorni gli indicatori assegnati.

ART. 83-OPERE SOGGETTE A CERTIFICATO DI AGIBILITA’

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. Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, ricostruzioni e sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano stati eseguiti interventi che possano aver influito sulle condizioni di cui al comma precedente non possono essere abitati od usati senza essere dotati di certificato di agibilità.
3. Lo stesso certificato di agibilità è previsto anche nel caso di cambio di destinazione d’uso del fabbricato o parte di esso rispetto all’uso autorizzato.
4. Il soggetto titolare del permesso di costruire od il soggetto che ha presentato la Denuncia di Inizio Attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a richiedere il certificato di agibilità entro quindici giorni dalla ultimazione dei lavori di finitura dell’intervento.
5. La domanda deve essere redatta sugli appositi moduli predisposti dall’Amministrazione Comunale e deve contenere i seguenti elementi:
 - generalità e firma dei soggetti titolari dei permessi o che hanno depositato la DIA;
 - estremi degli atti abilitativi riguardanti l’attuale situazione del fabbricato;
 - esatta ubicazione ed identificazione catastale dell’opera per la quale si chiede il certificato.
6. La domanda deve essere obbligatoriamente corredata dalla seguente documentazione, in originale o copia conforme:
 - a) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, con gli estremi dell’avvenuto deposito al Genio Civile, ovvero dichiarazione asseverata del progettista che attesti che l’intervento effettuato non ha richiesto opere per le quali era necessario il preventivo deposito al Genio Civile e

- che l'immobile in cui sono le stesse state effettuate è, dal punto di vista statico, idoneo all'uso a cui è destinato;
- b) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto-legge 13/04/1939, n. 652, e successive modifiche ed integrazioni, o richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto, o autocertificazione attestante l'avvenuta richiesta di accatastamento, quando necessaria, ovvero attestazione del tecnico che l'intervento non ha comportato modifiche al classamento catastale;
 - c) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - d) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del D.P.R. 380/2001, nonché all'articolo 1 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero una certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. 380/01;
 - e) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 13/1989 modificata e integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - f) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.F., unitamente alla certificazione da parte di un tecnico abilitato in "sicurezza e prevenzione incendi", che attesti la conformità dell'opera alle norme vigenti e alle prescrizioni contenute nel parere preventivo dei VV.F.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del titolo abilitativo e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - g) dimostrazione dell'avvenuto pagamento degli oneri concessori;
 - h) eventuali atti di asservimento dei locali o aree destinati a parcheggio pertinenziale – ove necessarie;
 - i) eventuali atti di asservimento di cui all'art. 68 del presente R.U.E.C.;
 - j) dichiarazione del direttore dei lavori di aver rispettato le prescrizioni relative al verde, eventualmente contenute nel titolo abilitativo, o nel caso particolari condizioni climatiche non consentano la corretta messa a dimora di essenze previste in progetto richiesta di stipula del contratto di cui all'art. 30 delle N.T.A. del P.R.G.
 - k) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
 - l) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
 - m) autorizzazione definitiva agli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della L. n° 319/1976 e del D. Lgs.vo n° 152/1999;
 - n) autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del D.P.R. n° 203/1988, quando richiesto;
 - o) dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 DPR 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 162/1999 redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore;
 - p) scheda tecnica descrittiva di cui al precedente articolo 90 dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritta dal titolare del permesso di costruire e da tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, ovvero dichiarazione di conformità di cui al primo comma del successivo articolo. La dichiarazione di conformità è sufficiente per gli interventi soggetti a D.I.A., con esclusione di quelli riguardanti attività sottoposte al parere preventivo dell'ASL.
 - q) ogni altro documento eventualmente necessario.

7. Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, lo Sportello competente (SUE o SUAP) comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241. Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda o, nel caso sul permesso di costruire non sia stato rilasciato il parere dell'ASL, in quanto sostituito da autodichiarazione, entro sessanta giorni, il certificato viene rilasciato. Esso attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio ed attesta altresì la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

8. Il termine di cui sopra può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni o sessanta fissati al comma 7 ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

9. In caso di inutile decorso del termine per la conclusione del procedimento, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata, secondo quanto dichiarato dal professionista, con la scheda tecnica descrittiva.

10. Nel termine indicato al comma 7 per il rilascio del certificato di agibilità l'ufficio competente può effettuare un sopralluogo per accertare la sussistenza dei requisiti richiesti.

11. E' ammesso anche il rilascio di un certificato di agibilità parziale, limitato ad una sola parte dell'opera, purché siano rispettate le seguenti tre condizioni:

- 1) le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente ultimate;
- 2) la domanda individui in maniera dettagliata, anche mediante grafici, le parti da rendere agibili;
- 3) per le parti da rendere agibili siano disponibili le documentazioni e certificazioni di cui al presente articolo.

12. La conformità edilizia e agibilità, comunque attestata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarare l'inagibilità di un edificio o parte di esso, per motivi igienici o strutturali, ai sensi dell'art. 222 del r.d. n. 1265 del 27 luglio 1934 e successive modifiche, ordinandone altresì, qualora ricorra la necessità, lo sgombero. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere utilizzata, né concessa in uso a nessun titolo.

13. In caso di diniego dell'agibilità, il responsabile dell'ufficio competente deve notificare al titolare del titolo autorizzativo le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

14. Il documento con il quale il responsabile dello sportello competente rilascia il certificato di agibilità, deve contenere:

- a) la generalità del richiedente;
- b) l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- c) gli estremi degli atti abilitativi in materia edilizia;
- d) gli estremi di tutti gli atti ed i certificati di autorità esterna all'Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda ed utilizzati per il rilascio del certificato di agibilità;
- e) la data delle visite effettuate dall'ufficio tecnico comunale per l'accertamento della conformità al titolo abilitativo e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico e la salubrità, ovvero, nei casi di attestazione di avvenuta agibilità per decorrenza dei termini, senza che siano state effettuate verifiche, gli estremi delle dichiarazioni rese dai/i professionisti;
- f) la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciato il certificato.

ART. 84-CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità per edifici residenziali nuovi e nei casi di ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati e nei casi di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati ed in tutti i casi previsti dal D. Lgs.vo 19/08/2005 n. 192, deve essere presentato l'Attestato di Certificazione Energetica allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).

2. Il costruttore o il proprietario dovranno richiedere al Comune, attraverso lo sportello Unico per l'Edilizia (SUE) "l'Attestato di Certificazione Energetica" e la "Targa Energetica".

3. Ai fini di rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio, consentendo ai potenziali residenti di comprendere in maniera trasparente ed immediata i costi di gestione dell'edificio stesso, la Targa Energetica, indicante la categoria di appartenenza riferita alla Certificazione Energetica ottenuta, dovrà essere obbligatoriamente esposta esternamente ed in maniera visibile.

4. L'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica saranno rilasciate dall'Amministrazione comunale sulla base di una richiesta che potrà essere effettuata dal costruttore o dal proprietario e, per gli edifici esistenti, dal locatario.

5. Per ottenere l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica il costruttore o il proprietario dovranno presentare:

- una richiesta elaborata secondo il modello appositamente elaborato e reperibile presso lo SUE o presso l'U.R.P. del Comune o sul sito www.comune.Fisciano.sa.it.
- la scheda tecnica elaborata da un tecnico abilitato contenente le informazioni che attestano la classe di fabbisogno energetico dell'edificio e le principali caratteristiche impiantistiche dello stesso. Il modello della scheda tecnica è reperibile presso lo SUE o presso l'U.R.P. del Comune o sul sito www.comune.Fisciano.sa.it.
- una documentazione tecnica in grado di dimostrare che i dati riportati nella scheda tecnica sono coerenti e risultanti da un calcolo energetico. Per gli edifici nuovi è opportuno fare riferimento alla relazione tecnica presentata ai fini della legge 10/91. Nel caso la relazione tecnica di cui sopra sia già stata depositata presso il Comune è sufficiente richiamare il numero di protocollo.

6. L'Amministrazione comunale, una volta verificata la congruità della documentazione, procederà a rilasciare

Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica che avranno una validità di 10 anni. La validità potrà essere estesa per un periodo di altri cinque anni se il proprietario, o il terzo responsabile di cui alla legge 10/91 produrranno una dichiarazione attestante che nell'edificio i componenti edilizi ed impiantistici hanno mantenuto la loro efficienza.

7. Al fine di garantire la certificazione anche negli edifici esistenti, i competenti uffici accettano la documentazione anche disgiunta da una formale pratica di concessione edilizia.

8. La procedura di certificazione adottata prevede sette categorie di consumo, da A a G:

- Classe A Fabbisogno energetico ≤ 30 kWh/m² anno (molto basso)
- Classe B Fabbisogno energetico ≤ 50 kWh/m² anno (basso)
- Classe C Fabbisogno energetico ≤ 70 kWh/m² anno (basso)
- Classe D Fabbisogno energetico ≤ 90 kWh/m² anno (medio)
- Classe E Fabbisogno energetico ≤ 120 kWh/m² anno (medio)
- Classe F Fabbisogno energetico ≤ 160 kWh/m² anno (medio/alto)
- Classe G Fabbisogno energetico > 160 kWh/m² anno (alto)

Il fabbisogno energetico specifico indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica dovrà essere calcolato considerando il solo riscaldamento e, quindi, le dispersioni termiche dell'involucro, i ponti termici ed i ricambi d'aria ai quali andranno sottratti gli apporti gratuiti, gli eventuali contributi dovuti all'impiego di componenti bio-climatici (guadagni diretti, serre bioclimatiche, pareti trombe, ecc.) e di sistemi solari attivi (impianti solari ad aria o ad acqua per il riscaldamento).

L'indicatore utilizzato esprime il fabbisogno energetico relativo all'intera stagione di riscaldamento, (kWh/anno) rapportato alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate.

9. L'Attestato di Certificazione Energetica riporterà anche altre informazioni relative a fabbisogno e consumi:

- il *fabbisogno energetico specifico* per la produzione di acqua calda, espresso sempre in kWh/m² anno); dovrà essere calcolato rapportando il fabbisogno energetico per l'intero anno richiesto per la produzione di acqua calda, dal quale dovrà essere detratta l'energia fornita dall'impianto solare termico, alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate;
- il *consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda*, calcolato dalla somma tra il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per riscaldamento e il rendimento medio stagionale dell'impianto di riscaldamento e il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per la produzione di acqua calda e il rendimento medio annuo del generatore di calore per la produzione di acqua calda;
- il *fabbisogno energetico specifico per gli usi elettrici* (compreso il condizionamento estivo) calcolato dalla differenza tra il fabbisogno energetico stimato (indicativamente 2500÷3500 kWh/anno) e l'energia eventualmente fornita da un impianto solare fotovoltaico, espressa sempre in kWh/anno, rapportati alla superficie utile dell'edificio;
- il *consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici* (compreso il condizionamento estivo), ricavato dal rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per gli usi elettrici ed il rendimento medio di produzione pari a 0,37, espresso sempre in kWh/m² anno.
- Il *consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio* ricavato dalla somma del consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda e del consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici, espresso sempre in kWh/m² anno.

Informazioni relative all'uso di tecnologie impiantistiche efficienti:

- generatori di calore ad alta efficienza;
- sistemi di riscaldamento radianti;
- sistemi di regolazione locale;
- sistemi di recupero dell'aria di ventilazione;
- sistemi di cogenerazione;
- pompe di calore;
- sistemi di controllo dell'illuminazione;
- sistemi di illuminazione a basso consumo;
- sistemi di automazione degli impianti.

Informazioni relative all'impiego di tecnologie per l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia:

- sistemi fotovoltaici;
- sistemi fotovoltaici integrati;
- impianti solari termici per integrazione al riscaldamento;
- impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari;
- impianti termici a biomassa;
- sistemi solari passivi;
- tecniche di raffrescamento passivo.

Raccomandazioni per il miglioramento del rendimento energetico in termini di costi-benefici

10. La Targa Energetica riporterà:

- la classe di fabbisogno termico specifico per il riscaldamento (da A a G);
- la classe di consumo relativa al consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio (da A a G).

ART. 85-CONTROLLO SULL'OPERA ESEGUITA

1. Oltre all'attività di cui al precedente art. 73 riguardante i controlli sull'opera in corso il Comune periodicamente, con deliberazione della Giunta Comunale, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di interi edifici destinati ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.

2. In tal caso, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello Unico per l'Edilizia e lo Sportello Unico per le Attività Produttive, anche avvalendosi di tecnici verificatori di cui al successivo articolo, verificano la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati, anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

3. Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge. In tal caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.

4. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

5. La verifica analitica viene completata entro centottanta giorni dalla relativa comunicazione. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia e agibilità viene rilasciato e sulla scheda tecnica descrittiva dell'opera vengono altresì riportati i risultati delle prove eseguite ed in allegato copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

ART. 86-ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI

1. Con deliberazione della Giunta Comunale, il Comune può istituire l'elenco dei tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie.

2. Possono far parte dell'elenco i tecnici della Pubblica Amministrazione e quelli periodicamente segnalati dai rispettivi Ordini o Collegi professionali che risultino specificamente qualificati nelle materie che sono oggetto delle verifiche da eseguire. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.

3. E' incompatibile con l'incarico di tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla costruzione dell'opera.

ART. 87-TOLLERANZE DI COSTRUZIONE

1. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto :

- per lunghezze fino a ml. 2,00 : $\pm 2\%$
- per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00 : ± 4 cm $\pm 1\%$ della parte eccedente
- per lunghezze oltre a ml. 6,00 : ± 8 cm $\pm 0,5\%$ della parte eccedente

- per altezze fino a ml. 5,00 : $\pm 1\%$
- per altezze oltre a ml. 5,00 : $\pm 5 \text{ cm}$ $\pm 0,5\%$ della parte eccedente

E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali in ogni caso dovranno essere rispettati i minimi legislativi.

2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.vo n. 42/2004.

ART. 88-UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI

1. Premesso che l'art. 221 del T.U.L.S. R.D. 1265/34, così come modificato dal D.Lgs.vo 30/12/1999, n. 507, prevede per il proprietario che abita o permette l'abitazione di nuovi edifici o parte di essi senza l'agibilità l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da Euro settantasette/47 (€ 77,47) a Euro quattrocentosessantaquattro/81 (€ 464,81), le modalità da applicare caso per caso, attraverso opportune misure tecnico-edilizie, ai fini della quantificazione della sanzione amministrativa pecuniaria sono le seguenti per ogni unità abitativa interessata:

a € 77.47 sanzione minima nel solo caso di assenza di certificazione di agibilità, quando al momento della constatazione dell'irregolarità risulti presente agli atti idonea istanza tendente all'ottenimento e non siano trascorsi i termini di cui al comma 7 del precedente articolo 83, non vi siano elementi per negare il rilascio e il fabbricato possieda tutti i requisiti per conseguire il certificato;

b € 154.94 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per ottenere il certificato;

b1 € 206.58 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, in unità abitative superiori a 100 mq. di superficie utile; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per ottenere il certificato;

c € 206.58 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, per unità non abitative; il fabbricato deve possedere tutti i requisiti per ottenere il certificato

c1 € 232.41 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia in unità abitative fino a 100 mq di superficie utile;

c2 € 335.70 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, per unità non abitative quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia;

c3 € 335.70 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia in unità abitative superiori a 100 mq di superficie utile;

d € 309.81 nei casi di assenza di certificazione di agibilità o di richiesta agli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia in unità abitative fino a 100 mq di superficie;

d1 € 387.34 nei casi di assenza di certificazione di agibilità o di richiesta agli atti, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia in unità abitative superiori a 100 mq di superficie;

d2 € 464.81 sanzione massima nei casi di assenza di autorizzazione di agibilità o di richiesta agli atti in unità non abitative, quando si verifichi mancanza di requisiti igienico sanitari e regolarità edilizia.

2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere il certificato di agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia alla autorità giudiziaria.

3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica ed a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

ART. 89-DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

1. Quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o sicurezza dei fabbricati il responsabile dello sportello competente ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

3. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dello sportello competente può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- c) insufficienti requisiti di superficie e/o di altezza;

- d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- e) mancata disponibilità di acqua potabile;
- f) assenza di servizi igienici;
- g) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

4. Ai sensi dell'art. 24, comma 7, della L. 5/2/92, n. 104, sono dichiarate inabitabili e inagibili tutte 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 handicappate.

TITOLO VIII° - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ART. 90-DEFINIZIONE

1. Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite come segue:

- Opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

- Opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

ART. 91 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione comprende la quota per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la quota per costo di costruzione. Esso è dovuto per la realizzazione delle opere in applicazione degli artt. 16 e 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., se trattasi di interventi di edilizia residenziale, ed in applicazione dell'art. 19 del medesimo D.P.R., per opere o impianti non destinati alle residenze.

2. Il contributo di costruzione viene determinato sulla base dei parametri contenuti nei seguenti atti deliberativi:

- a) oneri di urbanizzazione - deliberazione del Consiglio Comunale n.64 del 14.12.2006 e successivi aggiornamenti;
- b) costo di costruzione – deliberazione della Consiglio Comunale n.14 del 14.12.2006 e successivi adeguamenti annuali.

3. La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire o di presentazione della DIA.

4. La quota di contributo di costruzione è corrisposta al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire, all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato, secondo le disposizioni comunali in materia.

5. Con deliberazione, che costituisce modifica automatica alle disposizioni del presente RUEC, il Consiglio Comunale recepirà le determinazioni in merito agli oneri di urbanizzazione o al costo di costruzione che saranno assunte dal Consiglio Regionale successivamente all'adozione dello stesso RUEC.

ART. 92-ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:

- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;

- b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
- c) un aumento delle unità immobiliari.

2. 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.

3. Gli aspetti afferenti le modalità di calcolo, i parametri e i costi da applicare, sono disciplinati dagli atti deliberativi indicati al precedente articolo 100.

4. Il Consiglio comunale recepirà, con deliberazione che costituisce modifica automatica delle disposizioni del presente RUEC, le determinazioni in merito agli oneri di urbanizzazione, che saranno assunte dal Consiglio regionale successivamente all'adozione del medesimo RUEC.

ART. 93-COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è determinato in conformità alle disposizioni regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.

2. I prezzi da applicarsi per il calcolo del costo di costruzione devono essere desunti dal Prezzario Ufficiale in uso al Comune al momento del rilascio dei titoli abilitanti.

3. Gli aspetti afferenti le modalità di calcolo, i parametri e i costi da applicare, sono disciplinati dagli atti deliberativi indicati all'articolo 91.

4. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, l'organo comunale competente provvede, con apposita delibera, ad aggiornare i criteri per la determinazione del costo di costruzione in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione per le opere edilizie accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica.

5. Il Consiglio comunale recepirà, con deliberazione che costituisce modifica automatica delle disposizioni del presente RUEC, le determinazioni in merito al costo di costruzione che saranno assunte dal Consiglio regionale successivamente all'adozione del medesimo RUEC.

6. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.

ART. 94- ESONERO DAL CONTRIBUTO

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione non è dovuto nelle ipotesi previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17. e sulla base di quanto ulteriormente specificato nei successivi commi.

2. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e del D.Lgs.vo 29 marzo 2004 n. 99, ai fini dell'esenzione dal contributo, l'imprenditore agricolo professionale è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 1, comma 5 ter, del D. Lgs.vo 29 marzo 2004 n. 99.

3. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella e un unico subalterno; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

4. Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 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. La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico.

ART. 95-CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale concorrono alla realizzazione delle opere di urbanizzazione correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dal PRG e dal presente RUEC e dalla vigente legislazione in materia di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

2. A tale fine, gli interventi urbanistici ed edilizi da attuare nel territorio comunale comportano l'onere:

- a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nella quantità fissata dalla strumentazione urbanistica comunale e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione urbanistica vigente;
 - b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico urbanistico, secondo quanto stabilito dalle NTA del PRG, dal RUEC e dal PPA ove richiesto;
 - c) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali, secondo quanto stabilito dalle NTA del PRG, dal RUEC e dal PPA ove richiesto;
 - d) di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, nel rispetto del DPCM 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" e delle norme tecniche del Piano di classificazione acustica del territorio comunale, secondo quanto stabilito dalle NTA del PRG, dal RUEC e dal PPA ove richiesto;
- d) di concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 93 del presente RUEC.

3. Per i lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'art. 16, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica [6-6-2001, n. 380](#), e dell'art. 28, quinto comma, della legge [17-8-1942, n. 1150](#) si applica quanto previsto dall'art. 32 e 122 del Codice dei Contratti (D.Lg. 12.04.06, n.163). L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, in base al progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall'art. 55. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza».

4. Il costo delle opere così realizzate potrà essere portato a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in base all'art. 16, comma 4, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e alla normativa regionale vigente, secondo le modalità stabilite dal regolamento comunale.

5. Il titolare del titolo edilizio abilitante garantisce a favore del Comune l'importo delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fideiussione.

6. La fideiussione deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorato del 40%, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

7. Il permesso di costruire conterrà anche l'autorizzazione ad eseguire le opere di urbanizzazione in scomputo e farà riferimento all'atto d'obbligo sottoscritto dal soggetto titolare e alla fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere.

8. Lo svincolo della fideiussione sarà effettuato dopo il collaudo delle opere e la cessione all'Amministrazione comunale delle opere, ove previsto, delle relative aree.

TITOLO IX° - NORME GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I° - REALIZZAZIONE DIRETTA – AUTORIZZAZIONI

ART. 96-URBANIZZAZIONE DELLE AREE

1. Nei casi di cui al comma 3 del precedente art. 95, ovvero nei casi in cui l'Amministrazione Comunale ha consentito di far realizzare direttamente ai soggetti interessati, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi, queste dovranno essere progettate e realizzate con la scrupolosa osservanza delle disposizioni di legge, nonché delle norme del presente titolo.

ART. 97-AUTORIZZAZIONE ALLO SCOMPUTO

1. Le opere di urbanizzazione di cui è prevista la realizzazione diretta dovranno essere rappresentate con appositi elaborati grafici, costituiti almeno dagli elaborati grafici previsti dalla vigente legislazione per le opere pubbliche per i "progetti preliminari".

2. L'autorizzazione allo scomputo viene concessa, previa istruttoria dell'ufficio, dalla Giunta Comunale. Se le opere di urbanizzazione di cui è prevista la realizzazione diretta non sono ricomprese negli "atti di programmazione degli interventi" di cui all'art. 25 della L.R. 16/2004 o, comunque, comportano variazione a tali atti, l'autorizzazione dovrà essere concessa dal Consiglio Comunale.

3. Le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e la cessione delle opere vanno definiti nell'ambito della convenzione di cui all'art. 95, il cui schema dovrà essere approvato in uno con la concessione dell'autorizzazione. Nelle convenzioni vanno inoltre previste le procedure relative al rispetto della vigente legislazione antimafia.

ART. 98 -PROCEDURE DI APPROVAZIONE

1. I PUA di iniziativa privata, comprendenti lo schema di convenzione e il progetto delle opere di urbanizzazione di cui è prevista la realizzazione diretta, vengono adottati o approvati secondo le procedure di cui al titolo III° e nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 22.12.2004, n.16. Gli atti di approvazione possono contenere direttamente l'autorizzazione allo scomputo.

2. L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, in base al progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall'art. 55. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza».

3. Il progetto presentato va esaminato ed approvato dal competente servizio che potrà avvalersi di apposito parere del Comando di Polizia Municipale ove l'intervento interessi accessi sulla viabilità esistente.

4. A seguito di istruttoria favorevole dei servizi di cui al comma 3, il responsabile del servizio gestione del territorio provvede, tramite gli uffici competenti, ad attivare tutte le procedure per l'appalto e l'esecuzione dei lavori secondo quanto previsti dagli art.32 e 122 del Codice dei Contratti (D.Lg. 12.04.2006, n.163).

5. Successivamente alla stipula della convenzione, il S.U.E. potrà rilasciare il relativo permesso di costruire per le urbanizzazioni.

ART. 99–REALIZZAZIONE

1. Le relative opere dovranno essere realizzate secondo le procedure di seguito descritte:

- i soggetti attuatori devono realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente alla costruzione degli edifici, anche per stralci funzionali ed in maniera correlata all'edificazione, ed ultimarle prima del rilascio del certificato di agibilità degli stessi;
- qualora per ragioni di sicurezza la presenza delle opere di urbanizzazione primaria risulti necessaria ai fini dell'installazione del cantiere per la realizzazione degli edifici, il rilascio del permesso di costruire per la costruzione degli edifici potrà essere subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- qualora le opere di urbanizzazione siano realizzate per stralci funzionali relativi e connessi a più comparti edificatori, i soggetti attuatori dovranno realizzare tali stralci funzionali di opere di urbanizzazione in base ad un cronoprogramma elaborato ai sensi del DPR n.554/99 art. 42 che sarà concordato tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore e contenuto nella convenzione. I permessi a costruire o le DIA relative allo stralcio successivo al primo non potranno essere rilasciati se le opere di urbanizzazione collegate con lo stralcio precedente non siano state completamente realizzate.

2. Sono a carico dei soggetti attuatori le richieste da rivolgere ai gestori delle reti infrastrutturali (linee elettriche, linee telefoniche, linee gas, reti fognature ecc...) per le necessarie autorizzazioni nonché le spese relative agli allacciamenti e spostamenti dei sottoservizi.

3. Al responsabile del servizio gestione del territorio è affidato, inoltre, il compito dell'alta sorveglianza in corso d'opera e della presa in consegna delle opere a scompuo, che verranno acquisite al demanio comunale ed in particolare sono a lui demandati i seguenti adempimenti:

- l'effettuazione dei necessari controlli sui lavori con relazione sul loro stato di attuazione e sull'alta sorveglianza effettuata;
- la proposta di nomina del collaudatore in corso d'opera con onere a carico dei soggetti attuatori e, allo scadere dei sei mesi dall'ultimazione dei lavori, la proposta dell'approvazione delle risultanze di collaudo congiuntamente all'autorizzazione allo svincolo della fideiussione e alla presa in carico delle opere, nel rispetto e con le garanzie previste dalla legge 554/99 art. 104 e per un importo non inferiore al 50% del valore delle opere realizzate (polizza di assicurazione indennitaria decennale);
- la trasmissione ai competenti uffici Contratti e Patrimonio dell'atto di presa in consegna corredato delle planimetrie e dei frazionamenti necessari e relativi alle opere eseguite ed alle relative aree divise per tipologie, al fine di consentire il successivo controllo e manutenzione e gli atti amministrativi conseguenti.

CAPO II° - CARATTERISTICHE MINIME DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 100-PIATTAFORMA STRADALE

1. Nelle strade di nuova costruzione la piattaforma stradale è composta dai seguenti elementi:

- carreggiata;
- marciapiedi;
- pista ciclabile;
- parcheggi.

2. A seconda dell'importanza della strada, tali elementi potranno avere caratteristiche e dimensioni diverse. Vanno comunque attentamente valutate ed individuate tra le numerose soluzioni progettuali possibili, in relazione ai vincoli imposti dalle caratteristiche dei luoghi e dal ruolo che ogni singola strada riveste nell'ambito della rete, quelle che consentano manovre di passaggio dall'una all'altra strada, in modo sicuro con il minimo perditempo e con criteri di efficienza tecnica ed economica.

Vanno altresì attentamente valutate le eventuali interferenze funzionali con intersezioni adiacenti, la compatibilità con le condizioni plano altimetriche.

3. Le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade e delle loro intersezioni devono rispondere rispettivamente:

- alle "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane" del C.N.R. (bollettino ufficiale CNR 26/06/78, p. 3-69 e s.m.i.);
- alla normativa UNI – C.N.R. in quanto applicabile;
- alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" di cui al D.M. 5/11/2001, n.6792, così come modificato con il D.M. 22/04/2004, n. 67/S;
- alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" di cui al D.M. 19/04/2006;

4. Sono ammesse deroghe alle norme sopra citate per:

- adeguamento a prescrizioni o necessità ambientali o paesistiche;

- insuperabili e comprovate difficoltà operative;
- interventi su infrastrutture preesistenti per le quali non sia proponibile l'adeguamento integrale alle norme.

5. I singoli elementi dovranno, comunque, essere progettati e dimensionati nel rispetto dei requisiti minimi indicati nei successivi articoli.

ART. 101-CARREGGIATA

1. La carreggiata è la parte destinata al traffico veicolare, essa deve comprendere un numero intero di corsie.
2. La corsia è la porzione di carreggiata destinata al movimento di una singola fila di veicoli, essa ha normalmente una larghezza minima di mt. 3,00. Solo in casi particolari per strade secondarie la larghezza della carreggiata può essere ridotta fino a mt. 5,50.
3. La pendenza longitudinale massima adottabili delle strade non dovrà essere superiore al 6/8 %, la carreggiata dovrà altresì avere una pendenza trasversale pari almeno al 2,5%;
4. A delimitazione della sede stradale, qualora la tipologia adottata lo preveda, saranno realizzate cunette in calcestruzzo realizzate in opera o del tipo prefabbricato di larghezza utile non inferiore a 50 cm., opportunamente livellate per permettere lo scolo delle acque.

ART. 102-MARCIAPIEDI – PERCORSI PEDONALI

1. I percorsi pedonali dovranno essere realizzati con marciapiedi rialzati da ubicarsi all'esterno delle banchine ed eventuali piste ciclabili ed avere larghezza minima di 1,50 m..
2. Il piano del marciapiede deve avere una pendenza verso la strada del 2-2.5 %.
3. Nell'esecuzione dei percorsi pedonali devono essere rispettate le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche nel rispetto del D.P.R. n. 384/78: la larghezza minima di un percorso pedonale ad una linea di transito non deve essere inferiore a 150 cm.. Quando i percorsi pedonali sono contigui agli spazi per il parcheggio, è necessario prevedere particolari soluzioni che impediscano agli autoveicoli di invadere il percorso.
4. Il dislivello tra il piano del marciapiede e il piano delle zone carrabili ad esso adiacenti deve essere compreso fra un minimo di 15 cm. ed un massimo di 18 cm..
5. Gli scivoli di raccordo tra marciapiede e strada carrabile dovranno avere una pendenza non inferiore al 6% e non superiore al 15%. Le spondine laterali degli scivoli di raccordo marciapiede – strada carrabile devono avere una pendenza non superiore al 15%.
6. Nei limiti del possibile le strisce pedonali degli attraversamenti devono essere poste alla distanza di 5 m dal più vicino angolo di isolato.
7. Gli scivoli dei passi carrai devono avere pendenza compresa tra il 6- 15%.
8. I pali della pubblica illuminazione, le alberature e qualsiasi altro elemento di arredo dovrà essere collocato in modo da non creare intralcio al transito dei pedoni e comunque in modo che rimanga uno spazio utile non inferiore ad 1 m.

ART. 103-PISTE CICLABILI

1. Il sede di approvazione dei PPA si possono individuare tracciati per connessioni viarie ciclabili. L'esatta ubicazione di tali tracciati è definita in sede di approvazione dei PPA. Le piste ciclabili dovranno essere dotate di elementi di individuazione visivi uniformi e di immediata evidenza atti a garantirne la sicurezza.
2. Le piste ciclabili dovranno preferibilmente avere le seguenti caratteristiche:
 - nastro continuo con sezione minima per corsia pari a m. 1,50; tale larghezza è riconducibile a 1,25 m. nel caso di tratti con due corsie contigue dello stesso ed opposto senso di marcia;
 - per piste ciclabili in sede propria o per quelle su corsie riservate ubicate su percorsi pedonali o su marciapiedi la

larghezza delle corsie ciclabili può essere eccezionalmente ridotta ad 1 m..

3. Nel caso siano ubicati nei tratti attigui alla viabilità ordinaria, oltre la banchina, i tracciati delle piste ciclabili devono essere separati dal piano viabile mediante elementi divisorii non valicabili dalle autovetture, possibilmente di natura vegetale.
4. In prossimità degli incroci, sulla viabilità ordinaria saranno installate “gobbe” per il rallentamento dei veicoli.
5. La pavimentazione della pista ciclabile deve essere contraddistinta (diversi colori e/o materiali) dalle contigue parti di sede stradale destinate ai veicoli e ai pedoni. In mancanza di tale diversificazione, la pista medesima dovrà essere provvista di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l’uso specialistico.

ART. 104 - PARCHEGGI

1. In generale i parcheggi dovranno essere alberati e realizzati, ove compatibile con l’intervento, con pavimentazione permeabile. Le alberature dovranno essere posizionate in aiuole di larghezza utile non inferiore a 2,00 m., oppure, in casi particolari e con essenze arboree idonee, potranno essere realizzate apposite corone grigliate metalliche a raso del piano di calpestio a protezione sia del fusto e delle radici dell’albero sia della pavimentazione limitrofa.
2. Per le caratteristiche degli stalli di sosta si fa riferimento allo standard C.N.R..
3. Sono richiesti in ogni area stalli per disabili in proporzione di 1:50, con il minimo di uno.

CARATTERISTICHE STALLI DI SOSTA

TIPOLOGIA STALLI	INCLINAZIONE (gradi) [°]	LARGHEZZA FILA SOSTA (metri) ^{°°}	DIMENSIONI STALLO (larg. X lung.)	LARGHEZZA CORSIA DI MANOVRA (metri) ^{°°°}	CAPACITA' (posti/metro) ^{°°°°}
L (longitudinale)	0	2,00	2,00 x 5,00	3,50	0,200
S (spina di pesce)	45	4,50	2,50 x 4,50	4,50	0,310
P (pettine)	90	5,00	2,50 x 5,00	6,00	0,435
SS (doppia spina incastrata)	45	7,35	2,50 x 4,50	0,620

[°] Inclinazione rispetto all’asse longitudinale della strada

^{°°} Misurata sulla sezione trasversale della strada

^{°°°} Misurata sulla sezione trasversale della strada

^{°°°°} Posti auto per metro di lunghezza della strada

ART. 105 - REALIZZAZIONE AREE VERDI

1. Per la realizzazione di aree a verde, dovranno essere, ove possibile, rispettati i piani originali di campagna evitando scortichi o riporti inutili.
2. Obbligatorio prevedere in ogni realizzazione impianto di irrigazione con il posizionamento minimo di ala gocciolante presso tutte le nuove piantumazioni (sia alberi che siepi), di riduttore di pressione, di presa d’acqua per ogni aiuola comprensiva di contatore con allaccio per impianto di irrigazione, installazione di una centralina e pluviometro con relative elettrovalvole e raccorderai.
3. Dovrà essere realizzato un progetto specifico dell’impianto di irrigazione con relativo calcolo delle portate e disegno tecnico da fornire al servizio manutenzione del Comune.

4. Le aree a verde devono essere corredate da elementi di arredo quali panchine, fontane, cestini, giochi e cartellonistica, le panchine vanno previste in numero minimo di 1 ogni 250 mq., i cestini porta rifiuti in un numero minimo di 1 ogni 500 mq..

5. La pubblica illuminazione di un area a verde dovrà essere realizzata in modo da garantire una buona e corretta illuminazione con uno standard di lampione ogni 120 mq..

6. Le alberature nelle aree a verde vanno previste nella misura minima di un cespuglio ogni 10 mq. e un albero ad alto fusto ogni 75 mq..

7. L'area destinata a verde va recintata sulle parti non confinanti con i lotti con struttura in legno di pino impregnata a pressione in autoclave. Possono essere proposte diverse soluzioni valutabili di caso in caso.

8. Nelle aree a verde che fungono da barriere frangivento, di protezione rumore e/o per schermo visivo, è consigliata la piantumazione delle seguenti specie arboree:

- Phillyrea Angustigolia;
- Nerium Oleander;
- Rhamnus Alaternus;
- Berberis Vulgaris;
- Viburnum Tinus;
- Ligustrum vulgare;
- Rhamnus Cathartica;
- Laurus Nobilis.

ART. 106 - FOGNATURE

1. L'impianto fognario dovrà essere dimensionato secondo le indicazioni della società gestore della rete e previo parere preventivo degli Enti preposti e dovrà essere realizzato per l'intero comparto interessato dalle urbanizzazioni e dimensionato sia per gli interventi privati che per gli interventi pubblici anche se questi non saranno realizzati direttamente dai proponenti.

2. L'impianto dovrà essere realizzato fino agli esistenti collettori comunali.

ART. 107 - RETI IDRICA - DEL GAS - ELETTRICA

1. Tutti tali impianti dovranno essere dimensionati secondo le indicazioni delle società gestori delle reti, realizzati per l'intero comparto e dimensionati in modo da soddisfare le esigenze private e le esigenze degli eventuali interventi pubblici previsti nel comparto anche se di essi non è prevista la realizzazione diretta da parte dei proponenti;

2. Tutti gli impianti dovranno essere estesi all'intero comparto e fino alle canalizzazioni esistenti nel punto che sarà indicato dal gestore idoneo all'allaccio.

TITOLO X° - PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED ECOLOGICI

CAPO I° - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

Per la definizione dei parametri urbanistici occorre fare riferimento all'art. 2 delle N.T.A. del vigente P.R.G. e alle integrazioni e chiarimenti di cui ai seguenti articoli:

ART. 108 - POTENZIALITÀ EDIFICATORIA (PE)

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dal PRG.
2. La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.

ART. 109-STANDARDS URBANISTICI

1. Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Standard residenziali locali: la dotazione minima, proporzionata al numero degli abitanti, di aree ed attrezzature pubbliche per verde, parcheggi, scuole, strutture sanitarie, ecc. è di mq 24/ab.
3. Standard per attività industriali-artigianali: nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone "D" la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
4. Standard per attività terziarie, commerciali e turistico-ricettive: nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

ART. 110 - CARICO URBANISTICO (CU)

1. Si definisce carico urbanistico (CU) il fabbisogno di strutture ed opere collettive (standard) indotto dall'insediamento primario. Esso è fissato, quale valore minimo, dal precedente art. 109, sulla base delle categorie funzionali degli immobili, fatti salvi valori maggiori stabiliti da specifiche norme nazionali e regionali.
2. E' pertanto aumento del CU l'aumento delle superfici utili e comunque dei parametri dimensionali degli edifici e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. e/o più del 30% della superficie utile SU dell'unità immobiliare.

ART. 111 - CATEGORIA E CLASSE CATASTALE

1. L'Agenzia del Territorio attribuisce, a fini fiscali, ad ogni unità immobiliare una categoria ed una classe catastale.
2. La categoria individua le specie di unità immobiliari secondo le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse.
3. La classe individua i gradi delle diverse capacità di reddito delle unità immobiliari tenuto conto delle condizioni influenti sulla relativa rendita catastale, riferita all'unità di consistenza

4. L'attribuzione o la variazione catastale di categoria e classe relative ad un'unità immobiliare, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico ed edilizio.

ART. 112 - DISTANZA DI UN EDIFICIO (D)

1. La distanza D di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta SC dell'edificio stesso e su quello della SC dell'altro edificio oppure sul confine considerato.
2. Ai fini della misura della D non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino.
3. Nel caso di pareti prospicienti non parallele, la D è la misura minima relativa all'affaccio diretto della veduta più svantaggiata.

ART. 113 - MISURA DELLA DISTANZA

1. La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.
2. Le misure delle distanze da considerare sono:
 - D1 = distanza da un confine di proprietà;
 - D2 = distanza da un altro edificio;
 - D3 = distanza e limiti di arretramento della edificazione dalle strade, dalle ferrovie, dai corsi d'acqua.
3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatte salve le eventuali prescrizioni specifiche contenute nelle norme di zona del PRG ed i limiti di arretramento dalle strade, dalle ferrovie, dai corsi d'acqua evidenziati nelle tavole del PRG che andranno osservati nella nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di recupero con modifica della sagoma.
4. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare il Codice Civile e le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e le prescrizioni specifiche contenute nel presente Regolamento.

ART. 114 - DISTANZA DA UN CONFINE DI PROPRIETÀ (D1)

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:
 - D1 = valore preesistente.
2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono quelli indicati nelle norme di P.R.G. per le relative aree normative.
3. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.
4. E' consentito costruire a distanza D1 inferiori a quelle indicate ai commi precedenti ovvero costruire sul confine di proprietà nei casi in cui vengano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
 - a) venga stipulato, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, da trasciversi anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo, contratto mediante il quale i proprietari dei fondi finitimi acconsentono a detta costruzione a distanza D1 inferiore a quella prevista dal RUEC e dalle N.T.A del P.R.G. e costituiscono vincolo reale di inedificabilità finalizzato al rispetto della condizione di cui al successivo punto b);
 - b) vengano rispettate le distanze minime tra fabbricati, sia esistenti che edificandi, di cui al codice civile e, ove più restrittive, di cui al D.M. 02.04.1968 n 1444.
5. ~~La distanza minima da osservare per le nuove costruzioni interrato, sia dai confini di proprietà e sia dai~~

confini del lotto, nonché dal confine con spazi pubblici e viabilità pubblica, priva di fascia di rispetto, è stabilita in mt. 1,50. Nel caso di viabilità di proprietà di altri Enti, se fuori dal centro abitato, è necessario acquisire, il relativo nulla osta.

5. LA DISTANZA MINIMA DA OSSERVARE PER LE NUOVE COSTRUZIONI INTERRATE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ, NONCHÉ DAL CONFINE CON SPAZI PUBBLICI E VIABILITÀ PUBBLICA, PRIVA DI FASCIA DI RISPETTO, È STABILITA IN MT. 1,50. NEL CASO DI VIABILITÀ DI PROPRIETÀ DI ALTRI ENTI, SE FUORI DAL CENTRO ABITATO, È NECESSARIO ACQUISIRE, IL RELATIVO NULLA OSTA.

6. La distanza D1 può non applicarsi sia per la nuova costruzione che per l'ampliamento e/o la ricostruzione di edifici esistenti prospicienti strade e piazze pubbliche nei casi in cui sia opportuno, a giudizio dell'Amministrazione Comunale costruire secondo il criterio dell'allineamento prevalente.

ART. 115 - DISTANZA DA UN ALTRO EDIFICIO (D2)

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche di sagoma i valori da rispettare sono:

D2 = valore preesistente.

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono quelli indicati nelle norme di P.R.G. per le relative aree normative.

3. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

ART. 116 - DISTANZA DALLE STRADE, DALLE FERROVIE, DAI CORSI D'ACQUA (D3)

1. La distanza dalle strade D3 è fissata dal PRG nelle N.T.A. per le varie aree normative in taluni casi anche con l'evidenziazione cartografica del limite di arretramento della nuova edificazione in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa.

In assenza dei limiti di arretramento della edificazione sulla cartografia di PRG e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme di zona del medesimo PRG, i valori da rispettare, sono quelli previsti dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

2. La distanza minima D3 dalle ferrovie che interessano il territorio comunale è fissata in ml. 30 riducibile previo assenso del soggetto gestore e nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Per gli interventi sugli edifici esistenti che si trovano già a distanze inferiori resta fermo che, in caso di ampliamento delle unità edilizie comprese entro la fascia di rispetto alla zona ferroviaria, gli eventuali ampliamenti potranno essere realizzati, se ammessi dal PRG, solo se non viene ridotta la distanza dalla ferrovia rilevabile nello stato di fatto.

3. Fatte salve maggiori distanze previste dagli elaborati cartografici del vigente PRG, la distanza minima D3 dai corsi d'acqua naturali ed artificiali è fissata nella seguente tabella in relazione al tipo di intervento da realizzare :

	Distanza minima corsi d'acqua non arginati (dal ciglio esterno)	Distanza minima corsi d'acqua arginati (dal piede arginale o se esistenti dal ciglio esterno dei fossi di guardia)
Alberi e/o siepi	5,00 ml	2,00 ml.
Scavi o Movimenti terra	5,00 ml. e comunque uguale alla profondità dello scavo	2,00 ml. e comunque uguale alla profondità dello scavo
Fabbricati	5,00 ml.	4,00 ml.
Deposito terra	10,00 ml.	10,00 ml.
Recinzioni	5,00 ml. zoccolo in muratura o c.a. 2,00 ml. Infissi direttamente in terra	4,00 ml. zoccolo in muratura o c.a. 2,00 ml. Infissi direttamente in terra

ART. 117 - RIDUZIONE DELLE DISTANZE

1. I valori minimi di distanza di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- e) cappotti esterni su fabbricati esistenti finalizzati al risparmio energetico;
- f) opere di arredo urbano.

2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto del rilascio del titolo abilitativo, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.S.L. e dall'A.R.P.A.C.

CAPO II° - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI ED ECOLOGICI

ART. 118 - UNITÀ EDILIZIA

1. Si intende l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari che si configura, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza ad altro. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

ART. 119 - UNITÀ IMMOBILIARE

1. Si intende la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo le quali essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.), comprensiva delle eventuali aree di pertinenza.

ART. 120 - UNITÀ FONDIARIA

1. Si intende il complesso costituito dall'unità edilizia e dall'area scoperta ad essa asservita e collegata le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento, sia sotto il profilo distributivo e funzionale, sia sotto il profilo tipologico e stilistico-architettonico. Nel caso di intervento diretto, l'unità fondiaria coincide sempre con la superficie fondiaria o superficie del lotto.

ART. 121 - AREA DI PERTINENZA

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

ART. 122 - AREA CORTILIVA

1. Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi ecc.; essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.

ART. 123 - SUPERFETAZIONE O MANUFATTO INCONGRUO

1. Si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale di cui è parte ed al suo eventuale organico storico sviluppo, non riveste alcun interesse nella lettura filologica e nella definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.
2. Ai fini dell'applicazione della presente normativa le superfetazioni vengono ulteriormente suddivise in:
 - superfetazioni consolidate intese come quelle che per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico - sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi indispensabili all'organizzazione spaziale e funzionale degli edifici esistenti anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto;
 - superfetazioni precarie intese come quelle che, per la precarietà delle strutture o per lo stato di degrado architettonico e funzionale degli edifici o per l'impianto distributivo e per le caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, possono considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità edilizia originaria ed agli organici ampliamenti della stessa.

ART. 124 - EDIFICIO RESIDENZIALE

1. Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia, mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purché compatibili e conformi alle normative del PRG.

ART. 125 - ALLOGGIO E SUE DOTAZIONI MINIME

1. Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche formato da un solo componente) che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.

ART. 126 - PERTINENZA EDILIZIA

1. Si definisce pertinenza edilizia quel manufatto di dimensioni modeste, comunque ridotte rispetto al fabbricato cui inerisce, di consistenza tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio, che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, è posto in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare - di cui fa parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso.

ART. 127 - DEFINIZIONI PARTICOLARI

1. Terrazza: Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
2. Balcone: Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensola o a sbalzo.
3. Loggia: Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati.
4. Portico: Si definisce portico uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno tre lati aperti sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.
5. Veranda: Si definisce veranda una loggia chiusa da vetrate.

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.

I relativi progetti, muniti di autorizzazione del condominio, devono essere estesi alla totalità dei prospetti interessati dal rinnovamento. Le suddette opere, in quanto tali possono incidere in modo rilevante sul decoro degli spazi pubblici, sono oggetto al rilascio di permesso di costruire.

Le verande eventualmente da realizzare ai sensi delle presenti norme, pur configurandosi quali parti accessorie dell'unità immobiliare di riferimento, non determinano un incremento della Superficie Utile Lorda (Sul).

7. Ballatoio: Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.
8. Tettoia: Si definisce tettoia una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane aperto sui lati.
9. Pensilina: Si definisce pensilina un ripiano orizzontale o inclinato non praticabile a sbalzo, posto a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati
10. Galleria: Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
11. Androne: Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
12. Gazebo: Si definisce gazebo un chiosco da giardino aperto ai lati.
13. Pergola: Si definisce pergola una impalcatura a sostegno di viti o altre piante rampicanti, priva di copertura, formata da elementi verticali, posti normalmente su due file ed orizzontali o a volta.
14. Vano Scala: Si definisce vano scala un vano delimitato su tutti i lati da pareti in muratura o in conglomerato cementizio che ospita le rampe della scala, comprensiva dei pianerottoli dei vari livelli, dal quale si accede ai diversi piano.
15. Vano Ascensore: Si definisce vano ascensore, un vano delimitato su tutti i lati da pareti in muratura o in conglomerato cementizio che ospita la cabina ascensore, dal quale si accede ai diversi piani.

ART. 128 - SUPERFICIE NETTA DI VENDITA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 1/2000 (SV)

1. Per superficie netta di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs.vo 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti.
3. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, come auto, mobili ed elettrodomestici, legnami, materiali per l'edilizia, è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato attribuendo la restante superficie a magazzino, deposito o superficie espositiva.

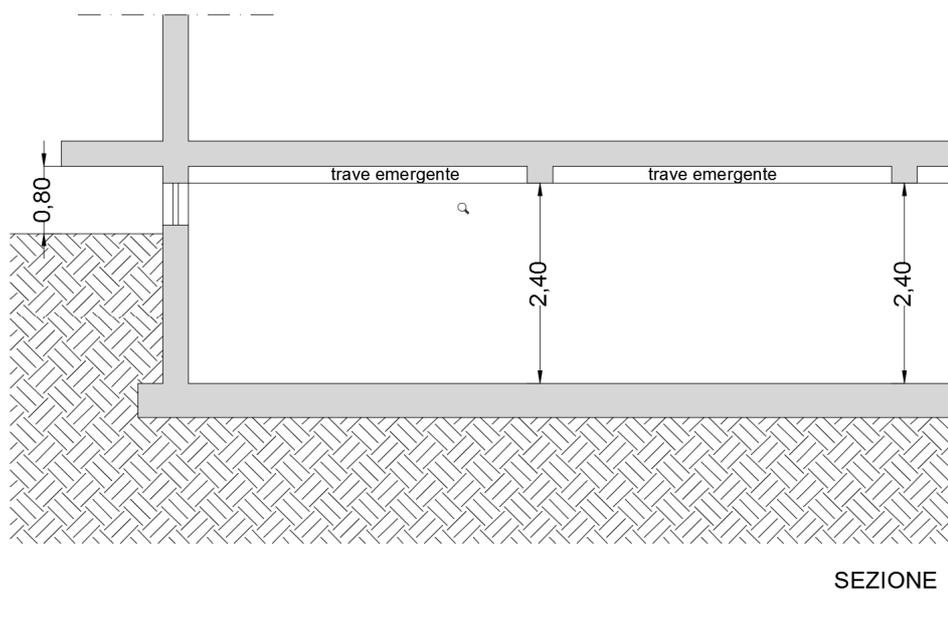
ART. 129 - VOLUME URBANISTICO (VU) E SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul)

1. Il volume urbanistico VU di un'unità edilizia o immobiliare, definito all'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G., si calcola moltiplicando la superficie utile lorda di ciascun piano per l'altezza lorda del piano (estradosso solaio). In caso di solaio inclinato l'altezza lorda è la media aritmetica delle altezze lorde misurate all'estradosso del solaio.

Si escludono dal calcolo del volume dei fabbricati preesistenti e di nuova costruzione, i piani seminterrati, sottostanti gli edifici in elevazione e sottostanti eventuali balconi, terrazze, portici, ecc..., così come definiti dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G., lo spessore del solaio di copertura del suddetto piano, nonché i volumi lordi del vano scala e del vano ascensore così come definiti all'art. 127.

I PIANI SEMINTERRATI SE DI ALTEZZA INTERNA NON SUPERIORE A M. 2,40, CALCOLATA ALL'INTRADOSSO DI PIÙ TRAVI EMERGENTI POSTE ALL'INTERNO E CON UN'ALTEZZA DI MAX.CM 30 (DAL SOLAIO), E CON UN FUORI TERRA, DALLA QUOTA DEL MARCIAPIEDE, NON SUPERIORE, ALL'INTRADOSSO DEL SOLAIO, A M. 0,80.

Esempio



Ai fini del calcolo del volume, per Superficie Utile Lorda (Sul), misurata in mq, si intende la superficie di piano, misurata al lordo della muratura. Sono escluse dal computo:

- la superficie dei balconi, le terrazze scoperte, le logge nei limiti di seguito descritti;
- i sottotetti aventi caratteristiche di non abitabilità e considerati volumi tecnici con caratteristiche di cui all'art. 148;
- i maggiori spessori dei muri perimetrali degli edifici, in eccedenza del valore di 30 cm., finalizzati all'incremento dell'inerzia termica;
- le opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.

2. Al solo fine del calcolo dei parcheggi discendenti dalla applicazione della Legge 122/1989 (che ha modificato l'art. 41-sexies della L. 1150/42), per edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili nette superiori a mt. 3,50, per il calcolo del volume urbanistico, si utilizza una altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla effettiva altezza utile netta.

ART. 130 - SAGOMA DELL'EDIFICIO

1. La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dai vari piani - verticali, orizzontali e inclinati - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i corpi aggettanti chiusi (ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico), i balconi, le pensiline a sbalzo, i cornicioni, gli spioventi e tutti gli elementi non costituenti superficie utile lorda.

ART. 131 - FRONTE DELL'EDIFICIO

1. Il fronte di un edificio è la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni, spioventi che non aggettino più di 1,50 mt. dal filo esterno della medesima faccia.

ART. 132 - APERTURE : LUCI E VEDUTE

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.

2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affaccio; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affaccio, o diretto oppure obliquo o laterale.

3. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà non determina la costituzione di servitù.

ART. 133 - PARETE FINESTRATA

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'articolo precedente.

ART. 134 - NUMERO DEI PIANI (P)

1. E' il numero dei piani abitabili, anche se solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie utile lorda.

ART. 135 - LIMITI ALLA UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che ogni richiesta successiva di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà nel frattempo intervenuto, debba tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato.

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi dal PRG nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal PRG stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.

4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942 o al 6/8/1967 (date di emanazione delle leggi n. 1150/42 - legge urbanistica - e n. 765/67 - legge Ponte -) [oltre che tramite titoli edilizi anche ove mancanti, tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio a firma del/i proprietario/i a persona avente titolo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4/01/68 n. 15.](#), rispettivamente se trattasi di edifici interni o esterni al centro urbano.

ART. 136 - SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

1. E' la parte della superficie territoriale o fondiaria permeabile naturalmente in modo profondo, nonché:

- a) le superfici ghiaiate o pavimentate con elementi alveolati posati a secco;
- b) i giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati o seminterrati che possono essere calcolati nelle superfici permeabili secondo le seguenti percentuali:
- solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante con sistemazione a prato: 40%;
 - solaio con soprastanti da 40 a 80 cm di terreno drenante con sistemazione arbustiva: 60%;
 - solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante sistemato con vegetazione arborea: 80%.

TITOLO XI° - QUALITA' AMBIENTALE E DECORO DELL'EDIFICATO

CAPO I° - REQUISITI MINIMI FISICI E DI QUALITA' AMBIENTALE PER L'EDIFICAZIONE

ART. 137 - REQUISITI DEGLI ALLOGGI

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ed assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o per lo meno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.

2. I requisiti di cui al presente capitolo relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori a conduzione dei soli titolari.

3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, ai fini dell'applicazione del presente regolamento, in ogni alloggio tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (sottotetti abitabili, verande, tavernette, ecc.);
- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, scale, autorimesse, ecc.

ART. 138 - INDICE DI SUPERFICI ED ALTEZZE

1. L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera a secondo che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi.

Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq 28 per la prima persona e mq 10 per ogni successiva persona.

2. La superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione di cui al punto a) del precedente articolo ad eccezione del locale bagno la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto e le cui caratteristiche saranno quelle descritte successivamente.

3. Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, i locali destinati ad abitazione o accessori non dovranno avere meno 9 mq.

In particolare, qualora lo spazio definito sia destinato a camera da letto, esso dovrà avere una superficie minima di almeno mq. 9 se destinato ad una sola persona ed almeno 14 mq. se per due persone.

4. In relazione al rispetto degli indici di superficie minima, nel certificato di agibilità, verrà stabilito per ogni alloggio, il numero massimo di utenti ammissibili sotto il profilo igienico-sanitario applicando gli indici di cui al precedente articolo.

Un alloggio occupato da un numero di utenti superiori a quanto previsto in base al precedente comma, sarà da ritenersi antigiene e, qualora sussistano condizioni di sovraffollamento tali da determinare possibili cause di insalubrità, inabitabile con i conseguenti effetti di cui all'art. 89.

5. L'altezza netta interna degli spazi di abitazioni di cui alla lettera a) del precedente articolo non deve essere inferiore a mt. 2,70.

Per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) del precedente articolo l'altezza netta interna non deve essere inferiore a mt. 2,40.

In caso di soffitto non orizzontale l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, sia per i locali di cui alla lettera a) che per quelli di cui alle lettere b) e c) del precedente articolo, non può essere inferiore a mt. 2,40, il punto più basso non deve essere inferiore a mt. 1,40.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, deposito.

ART. 139 - DOTAZIONE DEI SERVIZI

1. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da:

- un vaso, un lavabo, un bidè, una doccia o vasca.

La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4 se disposti in unico vano.

Qualora la distribuzione degli apparecchi avvenga in più spazi diversi dovrà prevedersi un adeguato incremento della superficie al fine di garantire una facile fruibilità.

2. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona, quali bagni, docce, latrine, antilatrine ecc., oltre ai requisiti generali, devono avere le seguenti caratteristiche particolari:

- pavimenti e pareti perimetrali sino ad una altezza di cm 160 di regola piastrellate, comunque costruiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- i locali per i servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno (antilatrine, antidoccia, ecc.);
- per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

3. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina per la preparazione degli alimenti che oltre ai requisiti generali deve avere le seguenti caratteristiche:

- superfici delle pareti a vista, su cui sono disposti l'attrezzatura per la cottura ed il lavello, piastrellate o rivestite di materiale liscio lavabile e impermeabile per una altezza di m 1,60;
- dotazione minima di impianti ed attrezzature costituita da: lavello, frigorifero, attrezzatura idonea per la cottura ed il riscaldamento dei cibi, cappa idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori, sopra ogni punto cottura.

Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra, una superficie minima di mq 3,00, nonché regolamentare aero-illuminazione.

Per gli angoli cottura annessi ai tinelli o soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestra, purché venga assicurata idonea aspirazione forzata dei vapori, gas ed odori provenienti dalla cottura in modo che essi vengano espulsi prima che si diffondano nel locale in cui gli stessi sono ubicati.

ART. 140 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA E PROTEZIONE DELL'UTENZA

1. Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno ml. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a ml. 1,10.

2. Le finestre a tutta altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a ml. 1,00.

3. I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.

4. Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml. 1,50 dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

ART. 141 - REQUISITI RELATIVI ALLA RISERVATEZZA

1. Nel caso di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune, siano essi destinati alla

circolazione o alla sosta di persone o veicoli, il parapetto delle finestre ivi prospettante deve presentare una altezza non inferiore a ml. 2,02 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni medesimi. Potranno essere ammesse soluzioni alternative che in ogni caso evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi.

ART. 142 - ILLUMINAZIONE

1. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord. È pertanto vietata la realizzazione di alloggi con tale affaccio in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

2. Tutti gli spazi degli alloggi devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale:

i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

a) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

b) i locali destinati a servizi igienici nel rispetto di quanto previsto successivamente, gli spogliatoi e i ripostigli;

c) i locali non destinati alla permanenza di persone;

d) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

In tal caso gli spazi di cui alle lettere a), b), c), e), f) devono rispettare i requisiti di condizionamento ambientale di cui ai successivi articoli.

3. La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018.

Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

4. Le superfici finestrate o comunque trasparenti delle pareti perimetrali o delle coperture devono poter consentire idonee condizioni di riservatezza per gli occupanti.

Al fine del proseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento e isolamento acustico, i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di altri accorgimenti che consentano il raggiungimento di uguali risultati.

Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono essere comunque accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.

ART. 143 - VENTILAZIONE E AERAZIONE, CANNE DI ESALAZIONE, CANNE FUMARIE

1. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

2. All'atto della domanda di agibilità e comunque all'atto della richiesta del nulla-osta per l'esercizio dell'attività, il proprietario presenta la certificazione rilasciata dagli esecutori attestanti il rispetto di tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamentari in materia di ventilazione e aerazione dei locali.

3. Oltre le norme generali UNI - CIG di cui alla Legge 6 dicembre 1971 n.1083 e DD.MM. del 7 giugno 1973 e del 20 dicembre 1985, come modificati ed integrati, in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle successive norme del presente capitolo che sottolineano ed integrano gli aspetti più rilevanti, sotto il profilo igienico-sanitario, della normativa vigente e che comunque dovranno essere osservate in caso di nuove costruzioni e dell'uso di combustibili non gassosi.

4. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,50 per il ricambio dell'aria.

Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a

comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

5. Nelle stanze da bagno e in ogni altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

6. Si definiscono canne di esalazione quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumi. Le canne di esalazione, per requisiti costruttivi, per il calcolo delle sezioni, nella tipologia costruttiva e nella messa in opera sono assimilabili alle canne fumarie.

7. Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo.

8. Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione.

Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti ecc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.

9. I collegamenti alle canne fumarie degli apparecchi a combustione o delle cappe devono rispondere ai seguenti requisiti:

- avere per tutta la lunghezza una sezione non minore di quella dell'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio;
- avere sopra l'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio o della cappa un tratto verticale di lunghezza non minore di 3 volte il diametro della bocca d'ingresso;
- avere per tutto il percorso un andamento ascensionale con pendenza minima del 2%;
- non avere cambiamenti di direzione se non con angoli adeguati;
- essere facilmente montabili;
- essere a tenuta e in materiale adatto a resistere ai prodotti della combustione ed alle loro eventuali condensazioni.

10. 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.

11. Le canne devono essere di materiale impermeabile resistenti alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di buona conducibilità termica e coibentate all'esterno. Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da renderne facile la periodica pulizia; a questo scopo, le canne fumarie devono avere delle bocchette di ispezione sia alla base sia alla sommità.

12. Le canne fumarie devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento con intercapedine in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore per evitare il raffreddamento della canna stessa.

13. Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm 40 rispetto alla falda nel caso di tetti chiusi; negli altri casi, e comunque quando vi siano altri ostacoli o altre strutture distanti meno di 8 m, le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di 40 cm del colmo del tetto.

In ogni caso restano fatte salve le disposizioni vigenti in materia per gli impianti termici.

14. Negli edifici di abitazioni individuali e collettive, le scale ed i relativi disimpegni possono essere illuminati ed areati artificialmente, nel rispetto delle norme di cui all'art. 19 della L. 166/75.

15. La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifiche norme di legge o regolamentari deve essere realizzata nel rispetto di tali normative.

16. In particolare per i locali destinati ad edilizia scolastica la ventilazione dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni di cui al D.M. 18/12/75, punto 5.3.12.

ART. 144 - CHIOSTRINE O CAVEDI INTERCAPEDINI E CORTILI

1. La costruzione di chiostrine o cavedi è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi.

Le chiostrine o cavedi devono avere una superficie non inferiore ad un quindicesimo della somma delle superfici dei muri che le delimitano.

In ogni caso, la distanza minima intercorrente fra muri finestrati e muri non finestrati, ovvero fra opposti muri finestrati, non deve essere inferiore alle seguenti misure:

- a) ml. 3,00 se l'altezza della chiostrina è inferiore a 10 metri;
- b) ml. 4,00 se l'altezza della chiostrina è compresa tra 10 e 16 metri;
- c) ml. 4,50 se l'altezza della chiostrina è superiore a 16 metri.

2. Le chiostrine o cavedi devono essere aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi, e devono essere facilmente accessibili per la necessaria pulizia.

3. I cavedi e le chiostrine potranno aerare ed illuminare solo locali di servizio non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato, in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per la raccolta e il deflusso delle acque.

5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

6. 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.

7. 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.

8. Il lato minore dei cortili interni non potrà essere inferiore al valore minimo fissato per il distacco tra i fabbricati dal presente Regolamento e dalle norme del P.R.G..

9. 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. 145 - SCALE

1. Le scale degli edifici plurifamiliari non possono avere larghezza delle rampe inferiore a m. 1,20 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. Di norma, le scale che collegano più di due piani devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di mq. 1,00 per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario, con superficie pari ad almeno mq. 0,40 per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. E' 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. Nei casi di scale che collegano locali di abitazioni o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti dello stesso alloggio, ecc. può essere consentita una lunghezza di rampa inferiore e comunque non minore di m. 0,80. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a cm. 65, sono ammesse solo all'interno delle singole unità immobiliari per utilizzo a carattere privato, purché consentano l'evacuazione di persone.

5. Nei vani scala, degli edifici residenziali, non sono ammesse aperture e collegamenti con locali commerciali e depositi, a meno che, questi ultimi non siano pertinenziali alle residenze.

6. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali vigono le

specifiche norme di settore.

7. Nelle nuove costruzioni, se unica, la scala di accesso all'alloggio deve essere coperta e chiusa su ogni lato.

ART. 146 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI

1. Si definiscono locali interrati quelli il cui volume è totalmente interrato rispetto alla quota di sistemazione del terreno circostante, ad eccezione del relativo accesso. Nei suddetti locali sono consentite destinazioni che non comportino permanenza di persone, a titolo semplificato: autorimesse, depositi, cantinole, ecc.... *Questi, tuttavia, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali spazi di servizio delle abitazioni come definiti alla lett. c) del precedente art. 137.*
2. Si definiscono locali seminterrati i locali il cui volume risulta parzialmente interrato rispetto alla quota di sistemazione del terreno circostante.
3. I locali seminterrati possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali locali di servizio o spazi accessori delle abitazioni come definite, rispettivamente alle lett. c) e lett. b) del precedente art. 137.
4. Nei locali seminterrati è vietata la destinazione d'uso residenziale e/o commerciale ad eccezione dei locali il cui volume fuoriesce almeno i 1/2 rispetto alla quota di sistemazione del terreno circostante.
5. *Oltre a quanto specificato ai punti precedenti, i locali dei piani seminterrati e interrati possono 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 (ASL, Vigili del Fuoco ecc.), 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;*
 - *abbiano dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano vespaio di m 0,50 di altezza o intercapedine areata di almeno 30 cm., pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica pari o maggiore a 1 Kcal/mq/h/°C sia per i pavimenti che per le pareti, indici di fonoisolamento che soddisfano i parametri fissati dalle norme vigenti nonché dal presente RUEC;*
 - *l'aeroilluminazione 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 antirigurgito, 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.*
6. *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.*

ART. 147 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
2. Indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), i locali abitabili posti al piano terreno debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 30 cm.). I pavimenti debbono essere isolati

mediante materiale impermeabile in strati continui.

3. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta) deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

4. L'INTERCAPEDINE DEVE AVERE UNA CUNETTA PIÙ BASSA DEL PIANO DI CALPESTIO DEI LOCALI ABITABILI E LARGHEZZA MASSIMA PARI A MT. 2.00.

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

6. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alla mole di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

7. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

8. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature come individuato dalla relazione geologica.

9. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

10. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

ART. 148-SOTTOTETTI

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio, essi dovranno rispettare i limiti di illuminazione e di areazione previsti nell'apposito articolo, per la destinazione corrispondente. Essi costituiscono superficie utile lorda e pertanto contribuiscono interamente, **esclusi** eventuali abbaini, al calcolo del volume urbanistico (VU).

2. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla legge regionale n. 15/2000.

3. I sottotetti che non hanno i requisiti di abitabilità ai sensi della normativa vigente e che non prevedono permanenza di persone, se di nuova costruzione o oggetto di modifica, devono avere:

- a) rapporto aero-illuminante inferiore ad 1/8;
- b) caratteristiche dimensionali tali da essere escluse dal calcolo della superficie utile lorda, può non considerarsi nel calcolo dell'altezza all'estradosso lo spessore di eventuali pannelli per l'isolamento termico idoneamente documentato quale essenziale per il raggiungimento dei limiti imposti dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico, fatti salvo in ogni caso i limiti di altezza del fabbricato;
- c) in essi è ammessa la sola installazione di impianto elettrico, con assenza di altri impianti (gas, riscaldamento, citofono ecc.) e non dovranno presentare suddivisioni interne, a meno di quelle necessarie a suddividere le diverse unità (nel caso di edifici con più unità immobiliari).

4. Al fine di permettere il ricambio d'aria per ciascun sottotetto è ammessa la presenza di lucernari o, in alternativa, di abbaini che comunque abbiano superficie inferiore ad 1/8 della superficie da illuminare.

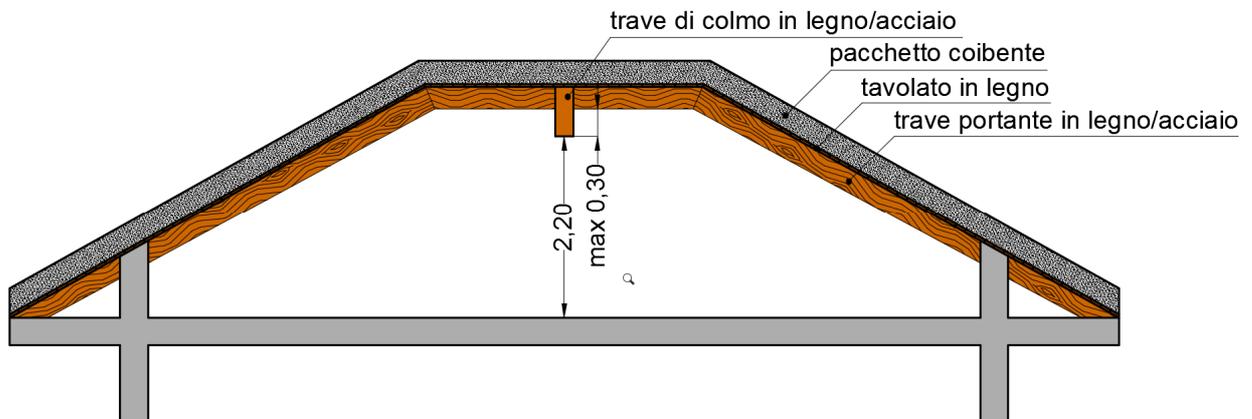
5. Nel caso siano proposti abbaini, la loro altezza all'estradosso non dovrà, comunque superare la linea di colmo del tetto, e non potranno avere larghezza interna maggiore di un metro e quaranta. Dovranno essere realizzati ad una distanza tra loro pari almeno due volte la loro larghezza utile interna (se di dimensioni diverse con riferimento a quello maggiore) e realizzati in allineamento con le aperture sottostanti.

6. SE ESCLUSI DAL CALCOLO DELLA VOLUMETRIA DEL FABBRICATO, PERCHÉ CONSIDERATI VOLUMI TECNICI, I SOTTOTETTI NON DOVRANNO AVERE ALCUNA UTILIZZAZIONE SPECIFICA, MA POTRANNO ESCLUSIVAMENTE OSPITARE CENTRALINE DEGLI IMPIANTI TECNICI (IDRICO, TERMICO TELEVISIVO, DI PARAFULMINE, DI VENTILAZIONE, ECC), OVVERO ESSERE LOCALI DI SGOMBERO/STENDITOI, IN TAL CASO SARÀ POSSIBILE RICAVARE APPOSITO LOCALE CON SUPERFICIE NON SUPERIORE A MQ 3,00 DA ADIBIRE A LAVANDERIA.

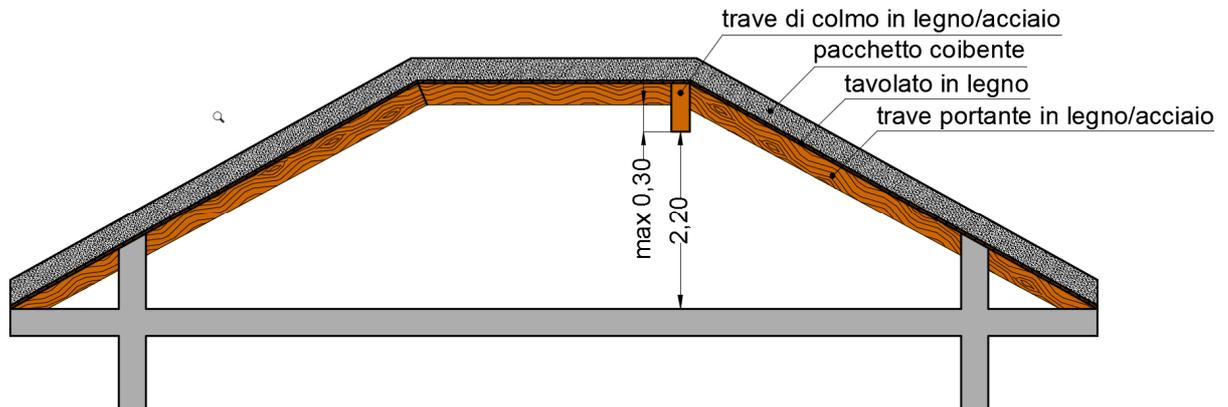
DOVRANNO AVERE ALTEZZA MASSIMA NON ECCEDENTE MT. 0.00 ALLA GRONDA E MT. 2.20 AL COLMO (COME DA SCHEMA ESPLICATIVO), MISURATA ALL'INTRADOSSO DELLA TRAVE/TRAVI DI COLMO O TRAVE/TRAVI EMERGENTI DALLA STRUTTURA DEL SOLAIO DI COPERTURA DI MAX.CM 30.

VEDI ESEMPI:

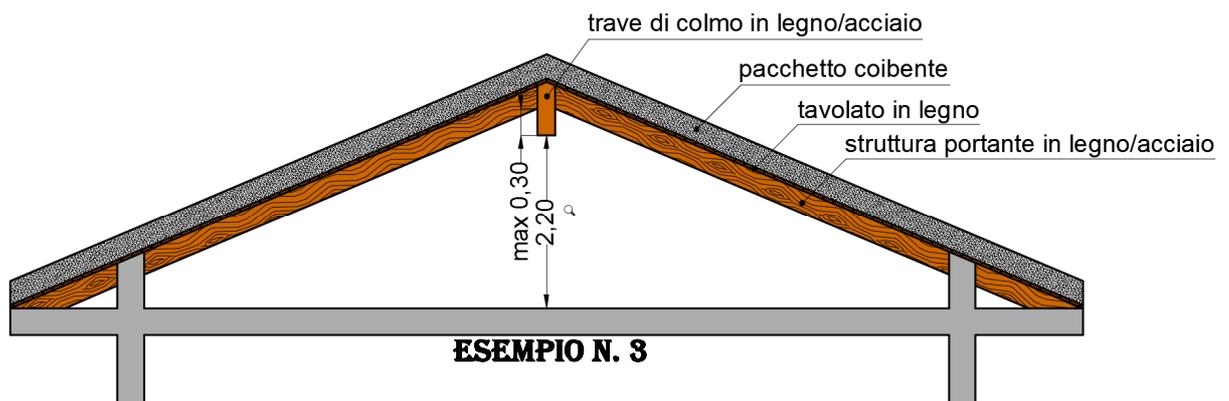
Copertura con struttura in legno/acciaio



ESEMPIO N. 1

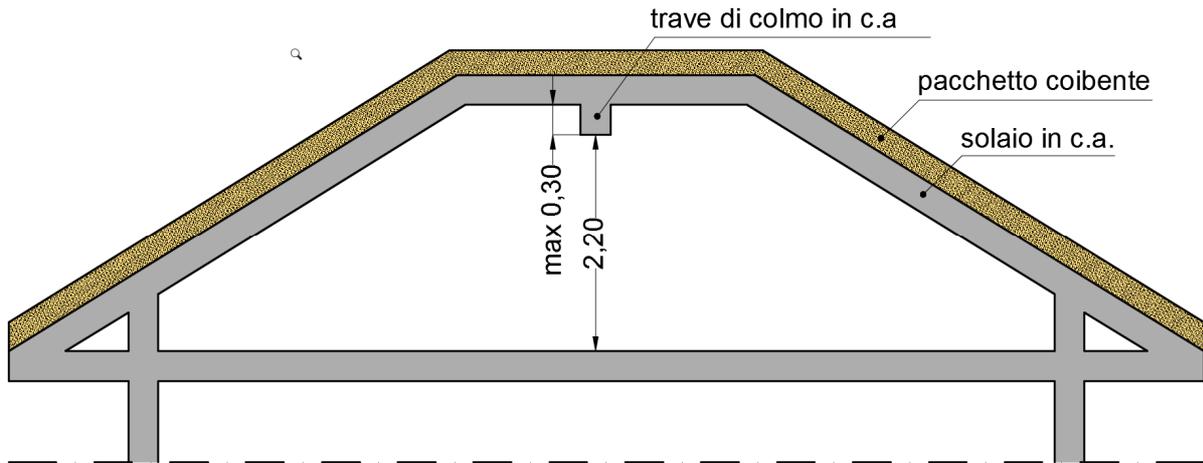


ESEMPIO N. 2

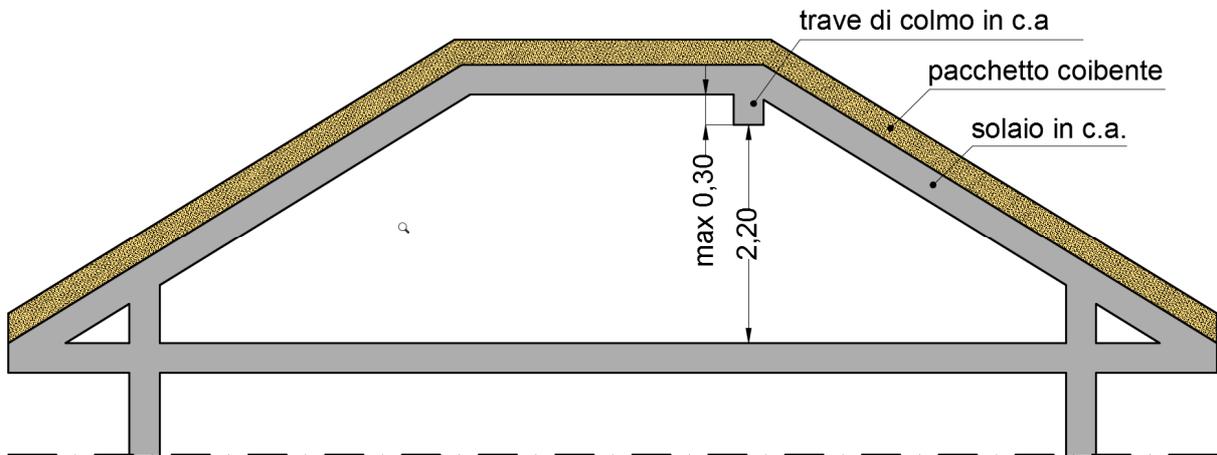


ESEMPIO N. 3

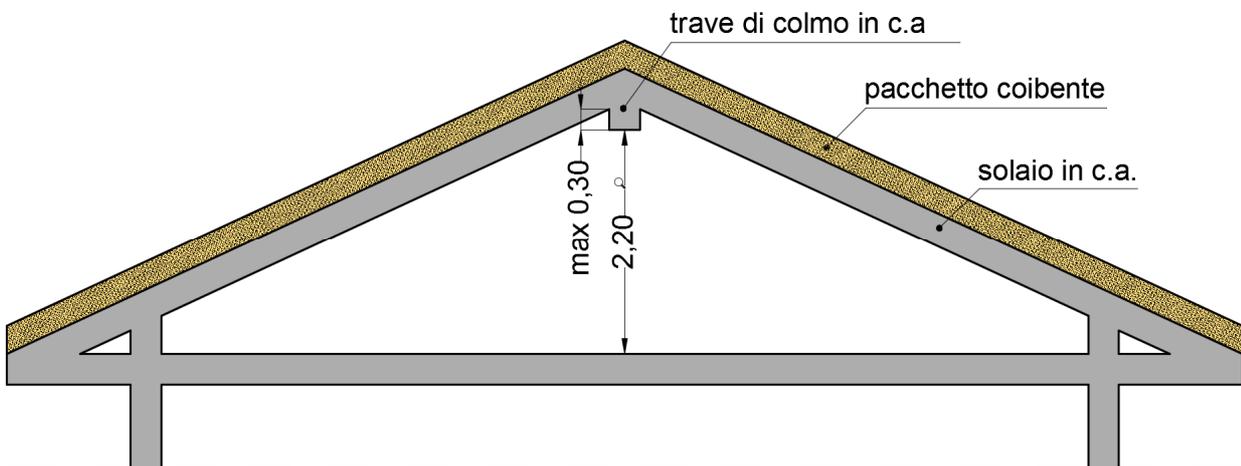
Copertura con struttura in c.a.



ESEMPIO N. 1



ESEMPIO N. 2



ESEMPIO N. 3

7. I sottotetti potranno essere conformati ~~a falde inclinate~~ CON UNA O PIÙ FALDE INCLINATE e con un'eventuale fascia piana avente larghezza max di mt. 3,00 e comunque non superiore a 1/3 (un terzo) della larghezza del tetto.

8. I sottotetti che non hanno i requisiti di abitabilità, ma che hanno caratteristiche tali da non essere esclusi dal calcolo della superficie utile lorda, vanno comunque computati ai fini del calcolo del volume urbanistico. In tal caso, gli ambienti potranno essere utilizzati per le destinazioni d'uso consentite secondo i requisiti di superficie, altezza, illuminazione, ventilazione, ecc. posseduti dagli stessi.

ART. 149 - CARATTERISTICHE DEI SOPPALCHI

1. I soppalchi nei locali ad uso residenziale sono ammessi quando:

- l'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito sia non inferiore a m 2,10, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, per la parte soprastante è consentita la riduzione dell'altezza fino ad un minimo di mt. 1,60 se è destinata a guardaroba o ripostiglio; in tal caso la superficie del soppalco non dovrà superare 1/3 della superficie del locale;
- qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale;
- le zone dei soppalchi siano aperte e la parte superiore munita di balaustra.

2. Nei casi di soffitti inclinati, l'altezza minima della parte soprastante non dovrà essere inferiore a 1,80 ml o, se destinata a guardaroba o ripostiglio a ml 1,60, fermo restando che la superficie del soppalco non dovrà superare 1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale;

3. Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra di altezza non inferiore a m 0.90.

Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aero-illuminante; debbono inoltre essere assicurate tutte le caratteristiche ed i requisiti fissate dal presente RUEC ad eccezione dell'altezza.

Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

ART. 150 - ACQUE REFLUE

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, secondo le norme fissate dal Comune o dall'Ente Gestore o secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

4. Per ulteriori approfondimenti si rinvia alle norme tecniche emanate dalla Regione Campania e riportate nell'allegato B.

ART. 151 - ACQUE SUPERFICIALI

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, dai cortili e dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici (che non siano soggetti al dilavamento di sostanze idro-inquinanti) devono essere convogliate nella fognatura comunale per acque bianche o in altro recettore idoneo secondo le norme vigenti in tale materia.

2. È ammesso il recapito delle acque meteoriche sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo per sub irrigazione purché il disperdimento avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini anche in relazione alla natura geologica del terreno e al profilo altimetrico.

È ammesso pure il loro recapito in acque superficiali.

Nei casi di cui innanzi, quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando abbiano una superficie impermeabile maggiore di 500 mq, si dovrà provvedere mediante appositi **sistemi di depurazione a convogliare nel corpo ricettore le acque meteoriche nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente e previa autorizzazione degli organi competenti.**

3. Tutti gli scarichi, sia quelli di cui al presente articolo che quelli di acque reflue di cui all'articolo precedente, e le relative reti devono essere dotati di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento.

Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm 40 X 40. Tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.

4. Le condutture delle reti di scarico e tutti i pozzetti, nonché le eventuali vasche di trattamento, devono essere costruiti in materiale sicuramente impermeabile, resistente, a perfetta tenuta. I pezzi di assemblamento e giunzione devono avere le stesse caratteristiche. Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile; di regola devono essere interrato. Le vasche non possono di regola essere ubicate in ambienti confinati.

5. Per ulteriori approfondimenti si rinvia alle norme tecniche emanate dalla Regione Campania e riportate nell'allegato B.

ART. 152 - IGIENE DELL'AMBIENTE

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

2. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

3. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o riempimenti è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di questo articolo.

4. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

ART. 153 - COMFORT ACUSTICO

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- rumori da calpestio;
- rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- rumorosità provocata da attività contigue.

2. Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente .

3. Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idro-sanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

4. Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di legge in materia ed in particolare la L. 447/95 ed il DPCM 5-12-1997.

5. Fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia e di quanto disposto dal piano di zonizzazione acustica comunale, negli spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigiane, commerciali, industriali, ricreative, o che si trovano in zone con grosse concentrazioni di traffico, devono essere previsti e realizzati, a cura del costruttore o del titolare dell'attività, tutti i necessari accorgimenti per il rispetto dei limiti delle emissioni sonore. Ove questo non sia possibile dovrà essere previsto il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio, ovvero le stesse essere dichiarate incompatibili con la destinazione e quindi disattivate.

6. Per ulteriori approfondimenti si rinvia alle norme tecniche emanate dalla Regione Campania e riportate nell'allegato B.

ART. 154 - COMFORT TERMOIGROMETRICO

Temperatura dell'aria interna

1. Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale, per attività secondaria e gli spazi chiusi di circolazione e di collegamento devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste. A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

Inoltre, nella stagione fredda, negli spazi chiusi riscaldati, la temperatura dell'aria dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.

2. Il presente articolo si applica in tutte le destinazioni ove sia prevista la climatizzazione degli ambienti.

3. Il requisito si intende soddisfatto se la progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi in esame rispondono ai dettami della specifica normativa in vigore, in particolare della legge 9/1/1991 n. 10 e dei relativi regolamenti attuativi (D.P.R. 412/93 e D.P.R. 551/99), per le parti ancora in vigore, nonché del D.Lgs.vo 19/08/2005, n.192 e del D.Lgs.vo 29/12/2006, n. 311.

4. Negli spazi chiusi per attività principale e secondaria, il sistema di riscaldamento deve essere regolato per ottenere una temperatura minima dell'aria di 18°C ed essere regolato per mantenere una temperatura di 20°C, con tolleranza di + 2°C.

La temperatura deve essere rilevata secondo la norma UNI 5364 e successive integrazioni.

5. Possono essere concesse deroghe al limite massimo del valore della temperatura dell'aria nel periodo di riscaldamento invernale per edifici quali ospedali, cliniche o case di cura e simili, ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani, nonché le strutture protette per l'assistenza e il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici, e per edifici adibiti ad attività sportive, qualora elementi oggettivi legati all'uso lo giustifichino.

La deroga può essere concessa anche qualora l'energia termica per il riscaldamento dell'ambiente derivi da sorgente non convenientemente utilizzabile in altro modo (per esempio energia solare).

6. Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente) la temperatura è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.P.R. n. 303/1956 e al D. Lgs.vo n. 626/1994 modificato e integrato.

Temperatura superficiale

7. Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria: su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.

8. Il requisito è valido per tutte le destinazioni in presenza di impianto di riscaldamento. La temperatura superficiale, ν (o ν_x , nel caso dei ponti termici), espressa in °C, su tutte le superfici interne di elementi di chiusura e di elementi di partizione relative agli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale (superfici di pareti perimetrali, pareti interne in prossimità di pareti perimetrali, ecc.), deve essere compresa nell'intervallo pari a ± 3 °C rispetto alla temperatura ambiente.

Velocità e temperatura dell'aria

9. Al fine di garantire il comfort degli occupanti, negli impianti di condizionamento si dovrà controllare la

temperatura e la velocità dell'aria di ventilazione e/o di condizionamento degli spazi chiusi di fruizione in modo tale da assicurare le condizioni ambientali e di benessere.

A tal fine, la posizione di bocchette per l'immissione e estrazione dell'aria, ventilatori, uscite di ventilconvettori, e di altre sorgenti di flussi d'aria prodotti artificialmente, la velocità dell'aria da loro emessa/aspirata e la sua temperatura devono essere tali da assicurare il benessere degli utenti in tutte quelle aree e posizioni a loro abitualmente destinate in sede di progetto.

Umidità relativa

10. Gli spazi per attività principale devono essere tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto, il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

Dove è prevista produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è ammessa la formazione di condense momentanee.

11. Nelle destinazioni residenziali, alberghiere, terziarie e di servizio, sanitarie, strutture collettive e comunque in presenza di impianto di condizionamento dell'aria, devono essere rispettati i livelli di prestazione di seguito specificati sia per gli spazi chiusi destinati per attività principale e secondarie, il grado di umidità relativa, UR, espresso in %, nel periodo invernale deve essere:

$$30\% < UR < 70\%$$

Negli ambienti nei quali è prevista la produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è possibile superare momentaneamente i livelli di prestazione suddetti, purché sia garantita l'assenza di fenomeni di condensazione permanente sulle pareti opache dei locali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

12. Negli spazi chiusi di pertinenza per attività principale il grado di umidità relativa, UR, espresso in %, deve essere:

$$30\% < UR < 60\%$$

13. Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente) l'umidità relativa è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.P.R. n. 303/1956 e al D.Lgs.vo n. 626/1994 modificato e integrato.

13. Per ulteriori approfondimenti si rinvia alle norme tecniche emanate dalla Regione Campania e riportate nell'allegato B.

ART. 155 - CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti sono regolamentati dal capo VI (art. 122 e seguenti) del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

2. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo al loro servizio devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo i consumi di energia termica ed elettrica in conformità alle conoscenze tecniche e tecnologiche.

3. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

4. Il proprietario dell'edificio (o chi ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la D.I.A.), insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, deve depositare in Comune, in doppia copia, il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni vigenti in materia relativamente al rendimento energetico nell'edilizia, ovvero sulle prestazioni energetiche dell'edificio e alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici.

5. Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica la legge 5 marzo 1990 n. 46.

6. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20/2/92 e degli allegati previsti dall'art. 96 della L. 46/90 e del

relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6/12/91 n. 447, nonché alla certificazione energetica dell'edificio di cui all'art. 93 del presente regolamento, per le nuove costruzioni dovrà essere altresì fornita la documentazione e la certificazione di collaudo dell'avvenuta messa in opera e funzionamento dell'impianto fotovoltaico di cui al successivo art. 219.

7. Il Comune procederà al controllo dell'osservanza delle norme della legge, in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

8. La verifica può essere effettuata in qualsiasi momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

9. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il responsabile del servizio ordina la sospensione dei lavori.

10. In caso di accertamento di difformità su opere già terminate, il responsabile del servizio ordina a carico del proprietario le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge ed applica le sanzioni previste dall'art. 132 del D.P.R. 380/01.

11. Per ulteriori approfondimenti si rinvia alle norme tecniche emanate dalla Regione Campania e riportate nell'allegato B.

ART. 156 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas metano) secondo la normativa tecnica nazionale e quella dettata dagli enti erogatori dei servizi.

2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

3. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.vo 152/99.

ART. 157 - IMPIANTI ELETTRICI

1. In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legge 1/3/68 n. 186. Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare devono inoltre rispettare le disposizioni di cui alla legge 5/3/90 n. 46 e relativo regolamento di attuazione.

2. Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. 447/91 (Regolamento di attuazione della L. 46/90) e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte (art. 7 L. 46/90) e certificati tali dal costruttore. Inoltre, a seconda della destinazione d'uso dei locali, dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.

3. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20/2/92 e degli allegati previsti dall'art. 9 della L. 46/90 e del relativo regolamento di attuazione.

4. Per ulteriori approfondimenti si rinvia alle norme tecniche emanate dalla Regione Campania e riportate nell'allegato B.

ART. 158 - PREVENZIONE INCENDI

1. Nella costruzione di edifici civili destinati ad abitazione di altezza in gronda superiore a mt. 12 dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendi di cui al Decreto del Ministero dell'Interno 16 maggio 1987

n. 246.

2. E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per tutte le attività che rientrano nei punti di cui all'elenco allegato al D.M. 16/2/1982.

3. Ogni qualvolta, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, un progetto sia soggetto al parere preventivo di cui al comma precedente, il relativo nulla osta potrà essere richiesto tramite lo sportello competente (SUE o SUAP), allegando a tal fine la necessaria documentazione in triplice copia. Nel caso sia acquisito direttamente dal richiedente, il parere, in uno con i grafici vistati, dovrà essere trasmesso prima del rilascio del titolo abilitativo o prima dell'effettivo inizio delle opere nel caso di D.I.A..

ART. 159 - RIFIUTI DOMESTICI

1. Le immondizie domestiche ed in genere gli ordinari rifiuti dei fabbricati, comunque raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, dei locali e degli annessi recintati, devono essere, a cura degli abitanti, separati e raccolti in appositi contenitori (sacchetti) a ciò destinati, senza alcuna dispersione, e conferiti tempestivamente ai luoghi di raccolta all'uopo predisposti secondo le direttive impartite dal competente settore comunale, in ossequio alla normativa vigente e comunque osservando scrupolosamente i criteri per la raccolta differenziata.

2. I fabbricati di nuova costruzione devono disporre di un deposito atto a contenere i recipienti (sacchetti) delle immondizie delle quali, secondo le disposizioni comunali, è prevista la raccolta porta a porta. Tali depositi potranno essere costituiti da appositi locali immondezzaio o da cassoni raccoglitori, secondo le indicazioni che saranno fornite dal servizio comunale competente.

Dovranno essere dimensionati per poter contenere almeno i rifiuti di 3 giorni, calcolati in base al numero massimo di utenti previsti nell'edificio per lt 1,5 per abitante/giorno come indicazione minima.

Detti depositi devono essere sempre agevolmente accessibili dall'esterno, raggiungibili sia da scale e ascensori, sia dalla strada dai mezzi di raccolta del servizio pubblico, e dovranno conformarsi alle indicazioni che saranno di volta in volta forniti dal servizi competente, secondo la zona e l'ubicazione del fabbricato.

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'ubicazione del "locale immondezzaio", prima di procedere alla sistemazione esterna dei fabbricati, il proprietario dell'immobile o il richiedente il titolo abilitativo edilizio dovrà contattare il servizio comunale competente che, previo sopralluogo, impartirà direttive circa le dimensioni, le caratteristiche, la localizzazione di detto locale deposito o ubicazione e tipo di cassoni contenitori anche del tipo a scomparsa.

3. Il locale immondezzaio di cui al presente articolo, costruito secondo le indicazioni del servizio comunale competente e, da quest'ultimo autorizzato, sarà considerato una struttura indispensabile per lo svolgimento di un servizio pubblico e quindi di "pubblica utilità". Non sarà, quindi, computato ai fini della verifica dei parametri urbanistici/edilizi sul lotto. Di regola esso dovrà essere posto convenientemente a distanza dai confini di proprietà, a meno che i proprietari confinanti non convengano, tra di loro e con l'ufficio competente, di posizionare un unico locale a confine tra i due lotti.

CAPO II° - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

ART. 160 - DECORO DELLE COSTRUZIONI

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere realizzate con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.

4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

ART. 161 - ALLINEAMENTI

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., dal presente RUEC o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada o dalle norme in materia sismica, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è 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 con una cortina più avanzata.

4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

ART. 162 - SPAZI RISULTANTI DA ARRETRAMENTI

1. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

2. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione. In ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

ART. 163 - OMBRE PORTATE

1. Nelle aree di espansione, e ove possibile comunque in ogni caso di nuova costruzione e/o ricostruzione, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, deve essere valutato il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista.

Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

ART. 164 - DISCIPLINA DEL COLORE

1. Le tinteggiature, gli intonaci, i diversi materiali di rivestimento le porte e gli infissi in generale devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico formanti un solo corpo di fabbrica devono essere intonacate integralmente.

4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale. Laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato, può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

7. E' vietato installare, modificare o sostituire in parte porte finestre inferriate serrande ecc. con altre di materiale e/o colore diverso da quello delle altre già esistenti sulle facciate delle altre parti del fabbricato. In caso di sostituzione totale di tali elementi questi devono comunque essere armonizzati per colore e materiale all'ambiente circostante.

8. Il Comune si riserva la possibilità di redigere piani del colore interessanti parti del territorio comunale cui uniformare le scelte cromatiche delle nuove edificazioni, ovvero cui assoggettare interventi di manutenzione straordinaria o restauro. In tal caso le previsioni del presente R.U.E.C. si intenderanno automaticamente adeguate alle prescrizioni di suddetti specifici piani.

ART. 165 - DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA

1. Per le zone territoriali omogenee "A", così come definite dal D.M. n. 1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree e per i beni storici, monumentali soggetti ai vincoli del D.Lgs.vo 22.01.2004 n. 42, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

2. Nelle nuove costruzioni i progetti devono indicare i materiali che saranno utilizzati per il rivestimento delle facciate o parti di esse. In relazione a ciò debbono, congiuntamente, essere precisate le modalità di realizzazione di tali superfici indicando i criteri per il proporzionamento delle linee di fuga e giunzione, avendo cura di indicare le finiture adeguate al contesto nel caso di interventi nel centro abitato o ad esso limitrofo.

ART. 166 - AREE INEDIFICATE O INEDIFICABILI ED IMMOBILI IN DISUSO

1. Le aree inedificate e gli edifici in disuso non possono essere lasciati in stato di abbandono, ma devono essere sottoposti a manutenzione periodica da parte della proprietà, assicurando gli aspetti di decoro urbano e di sicurezza.

2. La proprietà è tenuta ad esercitare la custodia di aree ed edifici e gli stessi dovranno essere recintati con strutture che ne mantengano la visibilità e dovranno essere adottati tutti i provvedimenti volti ad impedire l'accesso ad estranei, come specificato ai commi successivi.

3. La proprietà dovrà provvedere ad eseguire periodici interventi di pulizia, taglio della vegetazione, disinfestazione e derattizzazione.

4. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la realizzazione di opere provvisorie, che, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

5. Per i lotti inedificabili o inedificati la recinzione dovrà essere realizzata in linea di massima con maglia metallica ancorata a paletti di ferro infissi su ~~cordoli~~ MURETTI di altezza massima pari a ~~em-20~~ MT. 1.00 rispetto alla quota del marciapiede o della strada laddove mancante. Potranno essere realizzate recinzioni con tipologia e materiali differenti, purché a maglia aperta e fatte salve le norme di PRG, a seconda dei casi. In

ogni caso le stesse dovranno essere espressamente approvate.

6. In caso di inottemperanza alle presenti disposizioni può essere ordinata alla proprietà l'esecuzione degli opportuni interventi.

ART. 167 - MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

2. Quando tali condizioni vengono a mancare i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di titolo abilitativo.

3. Qualora i proprietari non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.

4. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia.

ART. 168 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico - artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

2. Fatto salvo il parere obbligatorio, ove previsto, dell'Ente che sovrintende alla tutela, negli edifici classificati di interesse monumentale, tipologico e storico – testimoniale il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi. Vanno in ogni caso rispettate le prescrizioni di maggiore dettaglio contenute nel Piano del colore e dell'arredo urbano eventualmente vigenti.

4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti in conformità al Piano del colore e dell'arredo urbano eventualmente vigenti.

5. Gli elementi architettonici di pregio che si rinvengano durante gli interventi edilizi devono essere salvaguardati e segnalati. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

ART. 169 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso d'uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio, anche in mancanza di marciapiede.

3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

Le vetrate e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 3,00 ml, misurata dal piano

del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.

4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

5. Balconi, pensiline, tende da sole e qualsiasi altro oggetto non devono mai sporgere sul suolo pubblico oltre m.1,50 e non devono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede o del passaggio pedonale e non devono comportare ostacolo per la viabilità sia veicolare che pedonale.

6. La predetta disciplina si applica anche alle parti mobili degli infissi e per qualsiasi oggetto anche se provvisorio o stagionale, di qualunque materiale sia costituito. Per quanto concerne le tende da sole si fa riferimento a quanto stabilito all'art. 192.

ART. 170 - INFISSI E SERRAMENTI

1. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.

2. Quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

4. Quanto suddetto non si applica a immobili che presentino caratteristiche architettoniche peculiari della Valle dell'Irno.

5. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario. Solo in casi eccezionali e comunque non prospettanti su vie principali o piazze, può esserne consentita l'installazione previo uno studio sull'intera facciata che garantisca omogeneità degli interventi e uniformità di materiali e colori.

ART. 171 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.

3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

4. 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 senza occludere la vista di 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).

ART. 172 - PORTICI E GALLERIE

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, nonché riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari; le stesse dovranno essere realizzate con materiali idonei al transito di ogni tipo di utente (portatori di handicap, ecc.) e mantenute in condizioni di sicurezza e decoro.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di PRG.
4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

ART. 173 - MODIFICA DI LOGGE, PORTICATI, TERRAZZE

1. Qualsiasi intervento che interessi logge, porticati o terrazze, anche quando ammissibili in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e delle N.T.A. del P.R.G., dovrà in ogni caso comportare un miglioramento dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.
2. In linea generale, pertanto, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge, porticati e terrazze di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.
3. Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile ed un organico ridisegno delle facciate interessate.
4. In casi del tutto eccezionali potranno essere ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari (o comunque non l'edificio nella sua interezza) a condizione che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e dimostri come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto e non arrechi turbativa alcuna ai caratteri architettonici dell'immobile.
6. **E' consentito realizzare sui terrazzi a livello di singoli edifici, pergolati e/o gazebo. Dovranno essere posti in opera senza lavori edilizi, ma ancorati al suolo con idonea bullonatura. E' consentita la copertura ad incannucciata, in tessuto, in PVC o con pannelli fotovoltaici. L'altezza massima è fissata in ml. 2.50. 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, fino ad un massimo di 40 mq. per terrazzi superiori a 100 mq. Se la copertura è composta con pannelli fotovoltaici la superficie massima ammessa può essere incrementata del 20 % ovvero sarà calcolata in base alla reale esigenza di produzione di energia elettrica richiesta per il soddisfacimento delle esigenze dell'u.i. servita dall'impianto stesso.**

ART. 174 - PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della

strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.

2. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.

3. La realizzazione del passo carraio dovrà prevedere l'adozione di soluzioni volte a garantire la continuità in quota del percorso pedonale e dovrà prevedere l'abbassamento del marciapiede solo per impossibilità tecnica di realizzare attraversamenti del passo carraio in quota, oppure quando il mantenimento in quota del percorso costringe, per la realizzazione della rampa di accesso carraio, ad una riduzione di calibro del percorso medesimo tale per cui la larghezza minima risulti inferiore a ml 1,00; in ogni caso l'abbassamento dovrà tener conto, per quanto riguarda le pendenze, delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche. Il ripristino a regola d'arte della continuità del marciapiede, in caso di apertura di nuovo passo carraio, di modifica del passo carraio esistente (spostamento, allargamento, ecc.) o di chiusura di passo carraio esistente, dovrà avvenire a cura del privato, secondo le modalità indicate dal comune.

4. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

5. Nelle nuove costruzioni o nel caso d'apertura di nuovi passi carrai, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a m.4,50 e l'accesso da tali spazi al suolo pubblico deve avvenire preferibilmente in orizzontale. E' da intendersi come "carreggiata" la porzione di strada utilizzata per il transito dei veicoli, escludendo la porzione di strada utilizzata invece per la sosta dei veicoli parallela al marciapiede. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.

In ogni caso, qualora il passo carraio sia a servizio di spazi di sosta interrati con rampa di accesso, la distanza tra il filo interno del marciapiede e l'inizio della rampa dovrà essere almeno pari a ml 4,50, per consentire la fermata in condizioni di sicurezza del veicolo in attesa di immettersi sulla strada.

6. Anche in caso di sostituzione di cancello esistente, l'accesso carraio dovrà essere dotato di sistema automatizzato con comando a distanza.

7. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai, la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.3,00.

8. Gli accessi carrai esistenti possono essere conservati nella posizione in cui si trovano; tuttavia nel caso di modifiche dell'accesso carraio (con modifica delle sue dimensioni o della sua posizione originaria anche senza alterazione delle sue dimensioni), di interventi sulle recinzioni (sostituzione integrale, compreso il muro di sostegno e piantane del cancello), di ristrutturazione del complesso edilizio, di ampliamenti dei fabbricati, di demolizione e nuova costruzione di edifici di cui sono pertinenza, anche i passi carrai esistenti devono essere adeguati alle norme di cui ai commi precedenti, compreso l'arretramento.

9. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 se la rampa è rettilinea e ml 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

10. Nella realizzazione degli accessi carrai si devono adottare gli accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

ART. 175 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

ART. 176 - CAUTELE CONTRO DANNI A MANUFATTI DEI SERVIZI PUBBLICI

1. Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il suolo pubblico o costruire assiti o ponteggi, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con il Servizio Comunale competente, per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneo avviso alle aziende che eserciscono quei servizi perché prendano gli opportuni provvedimenti.

ART. 177 - OBBLIGO DI RIPRISTINO DELLE STRADE

1. Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio dovrà riconsegnare, perfettamente sgombra e ripulita, a sue cure e spese, l'area pubblica che venne racchiusa nell'assito e comunque occupata per la fabbrica.

2. Nell'ipotesi di mancato ripristino, tali opere saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del proprietario per il quale venne fatta la manomissione; detta spesa quale risulterà dalla liquidazione del servizio comunale competente, dovrà essere rifusa entro quindici giorni dalla notifica dell'avviso di pagamento che verrà fatta al proprietario.

ART. 178 - DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

2. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo. Esso dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione, e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

3. Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento, realizzate con alberi sempreverdi, a protezione degli edifici dai venti invernali. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.

4. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.

L'abbattimento di alberi è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo). L'abbattimento di alberi aventi circonferenza del fusto - misurata a 1,30 metri di altezza da terra - uguale o maggiore di m. 0,60 deve essere comunicato al Sindaco, fatta eccezione per alberi che facciano parte di piantagioni da frutta e da legno (pioppi e robinie) o facenti parte della dotazione di aziende vivaistiche.

5. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo - invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.

6. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.

7. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

8. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

9. La vegetazione non può, di regola, oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale. E' consentito, solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al sedime stradale, per alberature di notevole pregio, oltrepassare tale limite.

10. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

11. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

12. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.

13. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare i criteri di scelta:

- a) delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
- b) delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;
- c) delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
- d) del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.

14. In assenza di indicazioni si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.

15. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici.

16. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada, gli alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine stradale non inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m. Le siepi vive tenute ad un'altezza non superiore ad un metro rispetto al terreno devono essere impiantate ad una distanza dal confine stradale non inferiore ad 1 m.. Le siepi vive tenute ad un'altezza superiore ad 1 m. rispetto al terreno devono essere impiantate ad una distanza dal confine stradale non inferiore a 3 m.

17. Le prescrizioni contenute al comma 16 non si applicano alle colture preesistenti all'entrata in vigore al presente RUEC.

ART. 179 - RECINZIONI

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e ed alla tipologia prevalente del fronte strada. Per motivi di sicurezza o qualora ubicate in aderenza a marciapiedi di uso pubblico, non devono presentare fili spinati, punte o altri elementi pericolosi e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio strada e dalle curve previste dal Codice della Strada, dal PRG e dal presente Regolamento, nonché richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe al fine di mantenere l'unità compositiva.

2. Fatto salvo quanto precisato al comma precedente e quanto previsto dalle NTA per le zone agricole, nonché dalle norme dei singoli Piani Attuativi, o da prescrizioni relative a singoli permessi di costruire, le recinzioni prospettanti su spazi pubblici dovranno essere di altezza massima pari a ml 2,50 ed essere di tipo aperto per almeno il 50% della superficie complessiva.

3. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

4. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e d'apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto della struttura, oltreché segnalate e ben visibili.

5. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

6. In caso di terreno in pendenza, la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

7. Tutti gli elementi costituenti le recinzioni ed i cancelli, compresi i manufatti accessori, quali le pensiline a copertura degli accessi, non devono sporgere su suolo pubblico, né avere scarichi di acqua piovana su spazio pubblico. Per quanto concerne le pensiline a copertura degli accessi ai lotti è consentita una sporgenza sino a 30 cm, solo nel caso in cui esista il marciapiede e comunque fatto salvo quanto previsto dall'art. 178.

8. Fuori dal perimetro del centro abitato come delimitato ai sensi dell'art. 4 del codice della strada le recinzioni costituite da siepi morte in legno, reti metalliche o materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo e se di altezza non superiore a 1 m. devono essere tenute a distanza dal filo stradale non inferiore ad 1 m.

Se invece le medesime recinzioni sono di altezza superiore ad 1 m o impiantate in cordoli emergenti per più di 30 cm. dal terreno devono essere tenute a distanza dal filo stradale non inferiore a 3 m. .

9. Le prescrizioni di cui al precedente comma 8 non si applicano alle opere preesistenti all'entrata in vigore del presente RUEC.

ART. 180 - MURI DI CINTA

1. Il muro di cinta o ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato ai fini del computo delle distanze.

2. Il muro di cinta, come definito al precedente comma, deve necessariamente possedere tre requisiti essenziali:

- a) essere fondamentalmente destinato a recingere una determinata proprietà allo scopo di separarla dalle altre, custodirla e difendere da eventuali intrusioni;
- b) non superare l'altezza di tre metri;
- c) costituire un muro isolato, le cui facce, cioè, emergano dal suolo e siano isolate da ogni costruzione.

3. I muri di cinta da costruire o ricostruire fuori dal perimetro del centro abitato, come delimitato ai sensi dell'art.

4 del Codice della Strada, di qualsiasi natura e consistenza non possono essere posti a distanza dalla strada inferiori a:

- 5 m. per le strade di tipo A e B;
- 3 m. per le strade di tipo C, F.

Per le strade di tipo F, nei casi in cui pur ricadendo l'area fuori dal centro abitato la stessa ricada all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G. (o P.U.C.) non sono stabilite distanze minime dal confine stradale.

4. Le prescrizioni di cui al comma 3 non si applicano alle opere preesistenti.

ART. 181 - FONDI A DISLIVELLO E MURI DI CONTENIMENTO

1. Si definiscono "muri di contenimento" quei muri che da un lato sono interrati e dall'altro emergono dalla terra.

2. In presenza di due fondi a dislivello esteso dalle fondamenta al livello del suolo superiore, il muro di contenimento non è soggetto alla disciplina delle distanze legali, qualunque sia l'altezza della scarpata o del terrapieno naturale. Quando il suddetto muro si innalza oltre il piano del fondo sovrastante e, per tale maggiore altezza, non ha più la funzione di contenimento del terreno, costituisce per l'anzidetta altezza costruzione autonomamente apprezzabile ai fini della disciplina delle distanze legali.

3. Qualora espliciti la sua funzione di contenimento non in relazione al naturale declivio del terreno, bensì riguardo ad un terreno creato artificialmente “ex novo” con l’opera dell’uomo, il “muro di contenimento” deve essere considerato “costruzione” equiparato ad un muro di fabbrica e pertanto assoggettabile alla disciplina delle distanze.

CAPO III° - ARREDO URBANO

ART. 182 - ELEMENTI DI ARREDO URBANO

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre su suolo pubblico dovranno essere in armonia con il fabbricato e il suo intorno e posti in opera a regola d'arte.

2. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

3. Attraverso gli Uffici competenti, il Comune ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del D. Lgs.vo 42/2004. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l’illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all’efficienza ed al decoro dell’ambiente urbano.

ART. 183 - TENDE AGGETTANTI

1. L’apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l’unità-edificio e a riferimento dimensionale l’apertura di cui intende costituire protezione.

Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.

2. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro oggetto non deve essere superiore a 1,50 ml e deve essere arretrato almeno di 50 cm dal bordo esterno del marciapiede. Le tende devono lasciare un’altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse.

3. Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è un marciapiede, a meno che l’area non sia esclusivamente pedonale e chiusa alla circolazione veicolare

4. Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:

- essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo, quindi, tende fisse, rigide o su struttura rigida;
- rientrare nel quadro dell’apertura cui si riferiscono, con sporgenza laterale massima di 20 cm per parte;
- essere prive di pendagli e frange;
- le tende aggettanti di uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere dello stesso materiale e presentare colori tra loro armonizzati;
- le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
- non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici.

ART. 184 - EDICOLE E CHIOSCHI

1. Per la vendita di giornali e riviste l’Amministrazione Comunale può concedere, con apposita delibera consiliare, l’installazione su suolo pubblico o privato di manufatti chiusi specifici denominati edicole o chioschi.

2. Detti manufatti dovranno avere superficie in pianta di non oltre 8 mq ed un’altezza massima esterna di non oltre m 2,60

3. I chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente purché venga mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a m 2,00 intorno al manufatto e sia

garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di portatori di handicaps motori.

4. I chioschi e le edicole devono essere realizzati in materiale ligneo o in struttura di ferro e tamponamento in vetro.

5. Devono inserirsi esteticamente nel contesto delle apparenze architettoniche e delle quinte sceniche che circondano la zona.

ART. 185 - FIORIERE

1. La collocazione di fioriere è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o privato complementare ad una attività di pubblico esercizio.

2. E' ammessa solo a titolo temporaneo e comunque immediatamente rimovibile su richiesta dell'Amministrazione pubblica. Non sono ammessi contenitori in materiale plastico.

ART. 186 - IMPATTO VISIVO ED AMBIENTALE DEGLI APPARATI TECNOLOGICI

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, come pure per le radio-antenne della telefonia cellulare.

2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.

Antenne paraboliche

3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti su spazi pubblici. Sono ammesse collocazioni alternative (in giardini, cortili 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.

4. Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente 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 non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

5. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, per l'installazione delle quali non è richiesto il rilascio di alcun atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90.

6. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.

7. L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini; l'approvazione da parte dell'ARPAC relativa ad ogni singolo sito costituisce condizione indispensabile perché l'atto abilitante alla

costruzione possa formarsi.

Impianti di condizionamento e climatizzazione

8. In tutte le aree normative previste dal P.R.G., ad esclusione delle aree con esclusiva destinazione artigianale/industriale sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. I condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocati possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli uffici competenti (S.U.E.) le soluzioni più adeguate.

9. Le nuove installazioni dovranno essere comunicate allo S.U.E. il quale entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione potrà:

- sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc.;
- imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
- vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra, l'installazione dell'apparato si dovrà intendere autorizzata.

Impianti tecnologici di facciata

10. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.

11. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

12. In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino :

- a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
- b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi.

13. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.

14. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

15. Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

16. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa di 200 Euro per ogni unità immobiliare servita dalla suddetta installazione. La sanzione pecuniaria è reiterabile, in caso di recidiva la sanzione amministrativa viene raddoppiata.

CAPO IV° - PARCHEGGI

ART. 187 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI

1. Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).

2. Negli edifici aventi diverse destinazioni d'uso la dotazione va calcolata separatamente per le varie porzioni: abitazioni, uffici e negozi, abitazione e laboratorio, abitazione ed industria, ecc.

3. In particolare, per gli edifici destinati interamente o in parte ad attività commerciali, come fissato dalla Legge Regionale 1/2000, in aggiunta a quelli minimi fissati per legge (1 mq. ogni 10 mc), dovranno essere riservati ulteriori spazi per parcheggi, come da tabella che segue, distinti per dimensione e caratteristiche dell'attività:

TIPO	
M1 A/M Medie strutture inferiori, per prodotti alimentari o misti aventi superficie netta di vendita compresa tra 250 e 1.500 mq.	0,8
M1 E Medie strutture inferiori, per prodotti extraalimentari aventi superficie netta di vendita compresa tra 250 e 1.500 mq.	0,8
M2 A/M Medie strutture superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti alimentari o misti aventi superficie netta di vendita compresa tra 1.500 e 2.500 mq.	1,5
M2/E Medie strutture superiori, anche in forma di centro commerciale, per prodotti extraalimentari aventi superficie netta di vendita compresa tra 1.500 e 2500 mq.	1
G1 A/M Ipermercati: strutture di vendita fino a 5.000 mq. per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari;	2,5
G1 E Strutture di vendita fino a 15.000 mq. per la vendita di soli prodotti non alimentari;	2
G2 CQ Centri commerciali di quartiere o interquartiere: strutture commerciali di almeno 6 esercizi commerciali in diretta comunicazione tra loro, o posti all'interno di una struttura funzionale unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, fino a 4.000 mq. di vendita;	2
G2 CI Centri commerciali inferiori: strutture commerciali di almeno 8 esercizi commerciali con le caratteristiche di cui alla lettera precedente, con superficie di vendita fino a 15.000 mq.;	2,5
G2 CS Centri commerciali superiori: strutture commerciali di almeno 12 esercizi commerciali, con le caratteristiche di cui alla precedente lettera, con superficie maggiore di 15.000 mq., fino ad un massimo di 25.000 mq.	-
G.ACP Centri commerciali costituiti da aggregazioni commerciali polifunzionali. Dette aggregazioni devono essere costituite da almeno 6 esercizi appartenenti alle grandi e medie strutture ed esercizi di vicinato, con singole superfici di vendita fino a mq. 5.000 per i Comuni delle classi 1, 2 e 3, nonché da attività produttive artigianali e di servizi.	2

4. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare sul fondo, in tutto od in parte, la dotazione prescritta di

parcheggi, previa apposita deroga dell'Amministrazione Comunale, é possibile la monetizzazione della dotazione dei parcheggi mancante mediante il pagamento del giusto corrispettivo, che sarà indicato nel dispositivo di autorizzazione e che il Comune utilizzerà per la realizzazione di parcheggi di interesse pubblico.

In particolare quanto sopra si applica nei seguenti casi:

- orografia e pendenza del terreno;
- pericolo per la viabilità pubblica;
- presenza di piantumazione di alto fusto di interesse ambientale;
- insufficienza di affaccio del fronte di proprietà sulla strada;
- immobile ubicato all'interno del centro storico, della zona omogenea A e/o nelle zone di completamento B;
- interesse storico, ambientale o paesaggistico del lotto.

5. Non può essere monetizzata la dotazione di parcheggio privato prevista dalla Legge n. 122/89.

6. Le aree destinate a parcheggio sono vincolate a tale uso e sono asservite per funzione ed uso alle relative unità immobiliari.

7. Nell'organizzazione degli spazi relativi ai parcheggi esterni dovranno essere messe a dimora piante di alto fusto di essenza locale nella quantità di n. 1 ogni 4 posti macchina.

8. I parcheggi dovranno obbligatoriamente essere pavimentati o sistemati con prato calpestabile e completati con l'apposita segnaletica orizzontale, a carico delle proprietà.

9. E' possibile, in caso di necessità, prevedere che i parcheggi interni siano individuati in aree esterne, ossia organizzati insieme a quelli esterni. La realizzazione e la manutenzione degli stessi graveranno sui proprietari del fondo cui competono e non potranno essere chiusi.

10. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere inclusi, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio.

Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

11. Quando le superfici a parcheggio siano ricavate su aree sistemate a verde (e cioè su aree inerbate predisposte in modo tale - prato armato o tecniche similari - da renderle idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli) le superfici medesime, su scelta del progettista da indicarsi in maniera espressa nel progetto, potranno essere computate in maniera ordinaria (e cioè considerando separatamente gli spazi a verde dalle superfici per parcheggi, quale che sia la loro pavimentazione permeabile), oppure :

- per il 60% come verde interstiziale e per il 40% come parcheggi, quando l'area sia, oltre che sistemata a verde, alberata in misura non inferiore ad una pianta di alto fusto ogni 80 mq.;
- per il 50% come verde interstiziale e per il 50% come parcheggi, quando l'area non sia alberata nella misura prescritta al punto precedente.

ART. 188 - PARCHEGGI QUALI PERTINENZE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. E' ammessa la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenze di unità immobiliare da realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici.

2. La realizzazione di parcheggi in aree libere, anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici, ovvero nel sottosuolo di fabbricati o al pianterreno di essi, è ammesso previo rilascio di permesso di costruire, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

3. Nelle zone sottoposte ai vincoli di cui al decreto legislativo 22/01/2004, n. 42, e ai vincoli idrogeologici l'inizio delle opere è subordinato al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte delle amministrazioni e degli enti preposti alla tutela del vincolo.

4. Dell'inizio dei lavori concernenti la costruzione dei parcheggi deve in ogni caso essere informata a cura del committente o del direttore dei lavori la Sovrintendenza per i beni archeologici competente per territorio.

5. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo, sia punto 1 che punto 2, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliari alla quale sono legati da vincoli di pertinenzialità. I relativi atti di cessione sono nulli.

6. Se conformi agli strumenti urbanistici, i parcheggi di cui al punto 1 del presente articolo sono realizzati previa presentazione di D.I.A., se prevedono un numero max di cento posti auto. Nel caso di capienze superiori o di realizzazione in aree di cui al punto 2 la realizzazione è soggetta a permesso di costruire non oneroso.

7. Possono avanzare richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di parcheggi anche imprese e cooperative di produzione e lavoro legittimate ai sensi dell'art. 4 della L. 28/01/1977, n. 10, che, a mezzo di atto d'obbligo registrato, si impegnino a vendere successivamente in regime di pertinenzialità i posti auto realizzati ai proprietari di esistenti unità immobiliari. L'atto d'obbligo deve contenere l'elenco degli estremi catastali delle unità immobiliari tra le quali i soggetti realizzatori individuano quelle unità alle quali dovranno essere legati, nei termini di cui al successivo punto, pertinenzialmente i posti auto da realizzare.

8. Nel caso di cui al precedente punto 7, il permesso di costruire scade decorsi trentasei mesi dal suo rilascio. La mancata vendita in regime di pertinenzialità dei posti auto realizzati nel termine di trentasei mesi dalla scadenza del titolo abilitativo costituirà per la parte dell'opera non alienata (in regime di pertinenzialità) difformità totale dal titolo edilizio, in tale ipotesi si applicano le sanzioni amministrative previste dall'art. 31 del DPR 380/01.

9. Alla fine dei lavori e comunque entro 36 mesi dalla scadenza del titolo abilitativo i soggetti realizzatori trasmettono copia dei relativi atti di compravendita all'Amministrazione Comunale.

10. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi di cui ai punti 1 e 2 del presente articolo, nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico. Per gli alberi ed arbusti senza tali caratteristiche deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età.

11. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari.

12. L'inosservanza degli obblighi di cui ai punti 10 e 11 del presente articolo comporta l'acquisizione al patrimonio comunale secondo le procedure di cui all'art.31 del DPR n. 380/01.

ART. 189 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici o, comunque, di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

2. I parcheggi fanno parte della superficie di urbanizzazione primaria e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

3. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi gravano sugli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico.

4. Ai fini della distanza dal confine di zona non si tiene conto dei parcheggi di urbanizzazione primaria, facendosi, invece, riferimento solo al limite della sede stradale.

5. Per tutte le attività produttive di cui all'art. 31 e 32 delle NTA del PRG, gli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, devono rispettare le quantità previste dal D.M. 1444/68 art. 5. Il parametro relativo al parcheggio di urbanizzazione primaria, indicato nelle NTA del PRG

per le singole zone omogenee, rientra nei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, previsti dall'art. 5 dal D.M. 1444/68 e già indicati nelle suddette norme dello strumento urbanistico.

ART. 190 - PARCHEGGI DA REALIZZARSI AI SENSI DELL'ART. 9 C. 4 DELLA L. 122/89

1. Ai sensi dell'art. 9, comma 4 e seg. della L. 122/89 e successive modificazioni, il Comune può cedere il diritto di superficie per la realizzazione di parcheggi sotterranei da destinare a pertinenza di immobili privati, su aree di proprietà comunale, ferme restando le destinazioni previste dal PRG in superficie ad eccezione delle aree interessate dalle rampe e dai volumi tecnici del parcheggio.

2. Per tali progetti sarà valutata la compatibilità con il contesto urbano, il rispetto degli assetti architettonici ed ambientali e la congruità con le previsioni urbanistiche.

ART. 191 - SCHERMATURA DI POSTI AUTO ALL'APERTO

1. In corrispondenza dei posti auto all'aperto, calcolati secondo quanto previsto dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122 art. 2 comma 2, sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.

Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della S.U.L. e degli altri parametri urbanistici ed edilizi, anche in merito alle distanze dai confini, quando rispettino integralmente le seguenti condizioni:

- a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
- b) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- c) non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;
- d) la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml. 6,00 con un'altezza max di mt. 2,40;
- e) la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai:
 - ⇒ un quarto della superficie del terreno nel quale sono ricavati i posti auto, nel caso di parcheggi su aree inedificate che non siano di pertinenza di alcun edificio;
 - ⇒ la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, nel caso di parcheggi ricavati nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti.

TITOLO XII° - LO SCENARIO AGRO FORESTALE

ART. 192 - MODIFICHE DELLE QUOTE ORIGINARIE DEL TERRENO

1. Sono consentiti lavori di sistemazione del suolo che comportino modifiche delle quote originarie del terreno, riconducibili alla normale attività manutentiva e alla coltivazione. *Per gli interventi edilizi connessi alla conduzione del fondo agricolo è consentito la compensazione ed il livellamento delle diverse quote del fondo, anche con opere edilizie basate su tecniche di ingegneria naturalistica, al fine di uniformare il piano di campagna.*

2. Fatto salvo quanto in proposito prescritto dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino Regionale del Sarno e dalla normativa di settore, ogni intervento di sistemazione del suolo e dei pendii, di consolidamento dei versanti, di realizzazione percorsi, ecc. dovrà essere effettuato utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica avendo cura, ove esistenti, della conservazione dei muri a secco. Eventuali tecniche diverse potranno essere autorizzate soltanto se ne verrà adeguatamente dimostrata e documentata l'indispensabilità.

ART. 193 - SPAZI APERTI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI RURALI

1. Sono ammesse recinzioni purché strettamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali. In caso di intercettazioni di sentieri e/o percorsi dovranno essere previsti idonei varchi e/o attraversamenti.

2. Le aree esterne ai fabbricati possono essere pavimentate con pietra locale, con ghiaia o con il ricorso a conglomerati di terra rinforzata; va escluso l'uso di conglomerato cementizio. Per i fabbricati ad uso abitativo è possibile mettere in opera pavimentazioni, adiacente la facciata principale (quella da cui avviene l'accesso), con larghezza non superiore a m. 2,40.

ART. 194 - CASE RURALI, PERTINENZE E STALLE

1. Per casa rurale o colonica si intende una costruzione destinata ad abitazione al normale funzionamento dell'azienda agricola e provvista dei necessari servizi a quest'ultima inerenti.

Per la parte adibita ad abitazione, le costruzioni rurali sono soggette a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento e ai parametri urbanistici

2. Nella progettazione della casa rurale si avrà cura di:

- *salvaguardare la natura agricola dei suoli e la loro immagine nel panorama;*
- *riproporre le tipologie storiche degli insediamenti agricoli e delle "case rurali";*
- *rendere visibili con scelte tipologiche e dei materiali la distinzione tra la casa rurale ed i suoi annessi;*
- *ricercare attraverso attenta scelta dei colori e dei materiali un armonico inserimento nel paesaggio rurale;*
- *ricorrere alle tecniche di ingegneria naturalistica per il consolidamento di versanti e pendii limitando l'utilizzo di muri di contenimento;*
- *preferire pavimentazioni naturali permeabili.*

3. I locali dell'edificio rurale adibiti ad operazioni o manipolazioni agricole capaci di modificare negativamente l'aria confinata devono essere separati dai locali di abitazione mediante mezzi divisorii impermeabili; nelle nuove costruzioni detti locali devono essere ubicati in un corpo di fabbrica separato da quello ad uso abitazione.

I luoghi di deposito e di conservazione delle derrate alimentari, separati tra loro con tramezzi, con un'altezza interna di mt. 3,00, devono essere: asciutti, ben aerati, con pavimento di cotto o di gettata, difesi dalla pioggia ed impermeabili.

Le aperture devono essere dotate di reticella di protezione per la difesa da roditori ed insetti.

È vietato conservare nei luoghi di deposito e di conservazione delle derrate anticrittogamici, insetticidi, erbicidi ed altri presidi.

LA PREVISIONE DELL'ART. 36 DELLE N.T.A. IN RELAZIONE ALLE DISTANZE PREVISTE PER LE PERTINENZE, ALL'INTERNO DELLE ZONE OMOGENEE E1 E E2, HA VALIDITÀ QUALORA LE STESSE SIANO DESTINATE A RICOVERO DI ANIMALI DI QUALSIASI SPECIE, CONCIMAIE, CONSERVAZIONE

DI DERRATE ANTICRITTOGAMICI, INSETTICIDI, ERBICIDI, PESTICIDI, ED ASSIMILATI VARI, NONCHÉ QUANDO LA MANIPOLAZIONE AGRICOLA MODIFICHÌ L'AREA CONFINATA.

NON RICORRONO INVECE, QUANDO SI TRATTI DI PERTINENZE DESTINATE A DEPOSITI PER CONSERVAZIONE O LAVORAZIONE DI DERRATE ALIMENTARI O ASSIMILATE, RICOVERI DI ATTREZZI E MEZZI AGRICOLI ED ASSIMILATI. IN TAL CASO LE PERTINENZE, NEL RISPETTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE, POSSONO ESSERE REALIZZATE ANCHE IN ADIACENZA AL FABBRICATO AGRICOLO, PURCHÉ SEPARATO, CON STRUTTURA ED INGRESSO INDIPENDENTE.

4. Ogni abitazione deve essere dotata di acqua corrente dichiarata potabile.

Nei casi in cui non è disponibile acqua proveniente dall'acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico deve essere assicurato da acqua di pozzo che deve essere, a cura del proprietario, sottoposta a periodici accertamenti chimici e batteriologici, con impianto di sollevamento a motore e condotte a pressione.

I pozzi devono essere convenientemente protetti da possibili fonti di inquinamento.

Nei casi in cui non è possibile la costruzione del pozzo, si può ricorrere all'uso delle cisterne che devono essere costruite a regola d'arte ed essere dotate degli accorgimenti tecnici atti ad escludere le acque di prima pioggia.

5. I cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti, annessi alle case rurali, devono essere provvisti di scolo sufficiente in modo da evitare impaludamenti in prossimità della casa.

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

Le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami decadenti dalle attività devono essere realizzati con materiale impermeabile a doppia tenuta e rispettare, per il recapito finale, le norme del presente regolamento e quelle generali regolanti la materia.

Devono inoltre essere collocati a valle e lontano dai pozzi di prelevamento o di qualsiasi altro serbatoio d'acqua potabile e devono essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni di almeno mt. 50 e comunque tale da non arrecare molestia al vicinato.

7. Nelle zone agricole, ad eccezione delle zone E6, per i soggetti individuati dalla L.R. n. 14 del 20/03/1982 titolo 2 punto 1.8, possono essere ammessi piccoli locali, a titolo precario, da destinare a deposito di attrezzature di servizio e simili, purchè siano posti tra loro ad una distanza non inferiore a mt. 100, abbiano un'altezza massima di mt. 2.20 ed una superficie non superiore a mq. 12,00. Tali locali dovranno essere preventivamente autorizzati in base alla normativa vigente ed eventualmente rimossi a semplice richiesta dell'Amministrazione. La normativa da rispettare in merito alle distanze è di mt. 5,00 dai confini di proprietà e di mt. 10,00 dai fabbricati.

8. In tali zone sono ammesse costruzioni urbanisticamente non rilevanti anche in aderenza ai fabbricati purché totalmente interrato ed il cui dimensionamento dovrà essere adeguatamente motivato e giustificato dal proprietario o da chi ne ha titolo a richiederlo tramite apposita relazione agronomica.

ART. 195 - RICOVERI PER ANIMALI

1. La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad approvazione da parte del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia che la concede sentito il parere del responsabile dell'ASL per quanto attiene le competenze in materia di igiene del suolo e dell'abitato e del Servizio Veterinario sulla idoneità come ricovero anche ai fini della profilassi delle malattie diffuse degli animali e ai fini del benessere delle specie allevate.

L'attivazione dell'impianto è subordinata all'autorizzazione del Responsabile dello SUAP che la rilascia previo accertamento favorevole dei Responsabili dell'ASL e Veterinario secondo le rispettive competenze.

L'autorizzazione deve indicare la specie o le specie di animali nonché il numero dei capi svezzati che possono essere ricoverati.

Qualora trattasi di:

- allevamenti di suini annessi a salumifici o ad altri stabilimenti per la lavorazione di prodotti alimentari;
- allevamenti di carattere industriale o commerciale che utilizzano rifiuti alimentari di qualsiasi provenienza;
- canili gestiti da privati o da enti a scopo di ricovero, di commercio o di addestramento;
- allevamento industriale di animali da pelliccia e di animali destinati al ripopolamento di riserva di caccia;

detta autorizzazione è subordinata al nulla osta di polizia veterinaria approvato con D.P.R. 8 febbraio 1954, n. 320.

Caratteristiche generali dei ricoveri

2. Fermo restando l'obbligo del rispetto di quanto previsto dall'art. 54 del D.P.R. 303/56 e dalle norme di attuazione del P.R.G., relativamente alle zone "E – zone agricole", per quanto riguarda i parametri volumetrici e le distanze rispetto ai confini e rispetto agli edifici, i ricoveri per gli animali devono essere sufficientemente aerati e illuminati, approvvigionati di acqua potabile, dotati di idonei sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori, devono essere agevolmente pulibili, lavabili e disinfestabili.

In caso di allevamenti la distanza minima da rispettare dagli insediamenti urbani è quella prevista dalle delibere di G.R. n° 4102 del 05/08/92 e n° 2119 del 24/05/2002.

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

Tutte le stalle, le porcilaie ed altri locali adibiti al ricovero di bestiame devono poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio. Tutti i locali di ricovero per il bestiame devono inoltre avere superfici finestrate apribili in modo da garantire l'illuminazione e l'aerazione del locale secondo le esigenze del tipo di allevamento praticato.

Stalle

3. Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, dotata di idonei scoli.

Le stalle adibite a più di due capi devono essere dotate di concimaia ai sensi dell'art. 233 del R.D. 27 luglio 1934, n.1265 ed avere tutte le protezioni necessarie alla prevenzione degli infortuni. Le stalle per vacche lattifere devono essere dotate di appositi locali per la raccolta del latte e depositi dei recipienti; dotate di adeguate servizi igienici aventi i requisiti di cui al D.P.R. 327/80 e REG. CEE n. 852-853-854 del 29/04/2004. per il personale di custodia e per i mungitori eventuali.

Salvo le particolari caratteristiche previste dal R.D. 9 aprile 1929, n. 994, il locale per la raccolta del latte deve essere attiguo alla stalla, avere pavimento in materiale impermeabile che permette lo scolo delle acque all'esterno, pareti rivestite in materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza di m 2,20, finestra apribile all'esterno e reti antimosche, impianto di acqua corrente potabile per il lavaggio dei recipienti, spogliatoio, lavandino e doccia per gli operatori addetti.

Porcili

4. I porcili a carattere familiare devono essere realizzati con idonei materiali, ad una distanza minima di m 10 dalle abitazioni e dalle strade e devono avere aperture sufficienti per il rinnovamento dell'aria. Devono inoltre avere mangiatoie e pavimenti ben connessi e di materia impermeabile, il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta.

Pollai e conigliaie

5. I pollai e le conigliaie devono essere aerati e mantenuti puliti; devono essere ubicati al di fuori delle aree urbanizzate. All'interno sarà ammesso solo un numero di capi limitato all'uso familiare e comunque a distanza dalle abitazioni viciniori non inferiore a m 10.

6. Tutti i locali di ricovero per animali devono avere superficie finestrate per l'illuminazione pari ad 1/10 della superficie del pavimento se a parete e pari ad 1/14 della superficie di pavimento se l'apertura è in copertura; tali finestre dovranno essere apribili per almeno i 2/3 della loro superficie al fine dell'aerazione.

TITOLO XIII° - LA CITTA' DELLE ATTIVITA'

ART. 196 - CLASSIFICAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO

1. I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.

a) Ambienti di lavoro

Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di un'azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima.

b) Ambienti di vendita

Sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati, **con altezza utile intera non inferiore a mt. 3.00.**

c) Ambienti di ufficio

Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale:

- uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili;
- sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili.

d) Ambienti di supporto

Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento quali :

- refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune;
- ambulatori, camere di medicazione e simili;
- locali destinati al riposo degli addetti e simili.

e) Ambienti di servizio

Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali :

- spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili;
- spazi di distribuzione e disimpegno in genere;
- magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone.

ART. 197 - EDIFICI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. Fatto salvo il rispetto delle vigenti leggi in materia di igiene e sicurezza negli ambienti di lavoro (**D.M. 05/09/1994, D.Lvo n. 152 del 03/04/2006 e D.Lvo n. 81 del 09/04/2008**) e diverse disposizioni di legge, a norma dell'art. 24 della Legge 833/78, gli edifici destinati all'uso generico di laboratori, opifici, depositi, ove sia prevista permanenza continuativa di addetti od altro che si configuri come ambiente di lavoro devono in via preliminare avere le caratteristiche costruttive indicate nei successivi commi del presente articolo.

2. I locali chiusi destinati o da destinarsi al lavoro nelle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono lavorazioni industriali che espongono all'azione di sostanze tossiche o infettanti o che risultano comunque nocive, devono avere altezza netta non inferiore a m. 3, cubatura non inferiore a mc. 10 per lavoratore, e superficie, per ciascun ambiente, non inferiore a mq. 2 per ogni lavoratore occupato.

3. I locali di lavorazione devono essere ben riparati dagli agenti atmosferici e dall'umidità (art. 7 D.P.R. 303/56).

I locali di lavoro in ambiente chiuso devono essere ben difesi contro gli agenti atmosferici, e provvisti di un isolamento termico sufficiente, tenuto conto del tipo di impresa e dell'attività fisica dei lavoratori.

4. L'area attorno all'edificio dovrà essere opportunamente sistemata, dovrà essere realizzato lungo tutto il perimetro dell'edificio un marciapiede impermeabile di larghezza minima di cm 70; se nell'area si prevedono depositi di materiali il terreno dovrà essere opportunamente sistemato e impermeabilizzato qualora il materiale depositato possa rilasciare sostanze inquinanti; dovranno inoltre essere previsti e realizzati, nel rispetto delle norme previste in materia di smaltimento dei reflui e di tutela delle acque dall'inquinamento, idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, di dilavamento e di lavaggio nel rispetto anche di quanto previsto dal presente RUEC.

5. Il pavimento dei locali di lavoro deve essere isolato dal terreno allo scopo di evitare la presenza di umidità all'interno degli opifici, il piano di calpestio deve essere più alto rispetto al piano di campagna circostante ogni ingresso. Sotto il pavimento, qualora non esista locale interrato, sarà realizzato idoneo vespaio, regolarmente aerato, di altezza non inferiore a cm 40.

Il pavimento dei locali di lavoro deve essere realizzato in materiale (impermeabile) resistente, in superficie unita, raccordata alle pareti con spigoli arrotondati, di facile pulizia e tale da evitare in ogni caso polverosità.

6. I locali di servizio devono essere previsti in numero e posizione adeguata sia alle esigenze di privacy e comfort sia alla necessità di una facile e rapida pulizia.

In ogni ambiente di lavoro ove sia previsto un numero di addetti fino a 3 sarà necessario almeno un vano latrina con antibagno con lavabo.

L'antibagno dovrà essere di dimensioni adeguate e potrà essere usato anche come spogliatoio.

Ove sia previsto un numero di addetti, titolari e/o soci compresi, maggiore di tre, si dovranno prevedere almeno due vani latrina con relativo antibagno.

La dotazione dei servizi per ambienti di lavoro che presumibilmente avranno addetti da 11 a 40, dovrà essere di almeno 3 vani latrina con antibagno e di almeno un locale spogliatoio per sesso di adeguata superficie.

Ogni successivi 30 dipendenti, si dovrà prevedere un ulteriore gabinetto.

Il numero totale dei gabinetti può essere ridotto a 2/3 qualora vengano previsti in adeguato numero orinatoi.

I vasi dovranno essere preferibilmente del tipo alla turca.

7. Il vano latrina deve essere di superficie minima di mq 1; l'antibagno di superficie minima di mq 1; laddove non sia previsto apposito spogliatoio e si usi l'antibagno come spogliatoio la superficie minima di esso dovrà permettere l'allocazione di almeno un lavabo e di un armadietto spogliatoio per ogni addetto.

I gabinetti devono essere suddivisi per sesso, devono essere regolarmente riscaldati e con regolamentari requisiti di aero-illuminazione naturale diretta anche per l'antibagno usato per spogliatoio, essendo ammissibile la ventilazione forzata solo ove sia dimostrata una impossibilità tecnica alla prima soluzione. Nelle aziende che occupano lavoratori di sesso diverso in numero non superiore a 10, è ammessa un'utilizzazione separata degli stessi

I pavimenti dei vani servizi e degli spogliatoi plurimi dovranno essere serviti da una piletta di scarico sifonata.

Le pareti dei servizi igienici (latrina / antilatrina) devono essere piastrellate fino ad un'altezza di m 2; la rubinetteria dovrà essere a comando preferibilmente non manuale.

8. Gli spogliatoi devono avere la superficie minima pari a non meno di 1 mq per ogni addetto potenziale utilizzatore contemporaneo; devono avere pareti rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza di m 1,60 dal pavimento; devono avere regolamentare aero-illuminazione naturale.

9. Nei locali spogliatoi, che devono essere adeguatamente e regolarmente termo-regolati, devono prevedersi lavatoi e punti per l'erogazione di acqua potabile nel rispetto degli indici di cui al D.P.R. 303/56; almeno una doccia con antidoccia in relazione a venti utilizzatori potenziali contemporanei e spazio adeguato per appositi armadietti a doppio comparto per ogni lavoratore previsto.

Sia gli spogliatoi che i servizi igienici devono essere accessibili alle maestranze preferibilmente mediante passaggi coperti.

10. Fermo restando il divieto di consumare pasti in ambiente di lavoro, per le caratteristiche delle mense e refettori, che devono essere previsti laddove sia presumibile una presenza di almeno 30 addetti, durante l'intervallo per la refezione, si fa rimando alla normativa prevista per gli ambienti ove si producono, manipolano e somministrano alimenti e bevande.

Nella sala da pranzo deve comunque essere assicurato uno spazio di mq 1 per persona e l'uso di materiali ed attrezzi che riducano al minimo possibile la rumorosità.

11. Nell'ambiente di lavoro ove avvengano lavorazioni con emissioni di polveri e gas vapori o che risultano particolarmente insudicianti non sono ammessi distributori automatici di alimenti e bevande che devono essere confinati in appositi locali o box adeguatamente attrezzati.

12. In fase di preventivo parere, in merito al nulla osta allo svolgimento dell'attività lavorativa, ed in relazione alle caratteristiche di essa, il Servizio di Igiene Pubblica Ambientale e Tutela della Salute nei Luoghi di Lavoro formulerà motivate richieste di prescrizioni integrative all'autorità locale a cui il richiedente dovrà adeguarsi prima dell'inizio dell'attività ancorché l'ambiente sia stato già autorizzato ad essere usato per attività

lavorative.

13. È vietato adibire al lavoro locali sotterranei o semisotterranei e comunque carenti di aria e luce diretta. Lo svolgimento del lavoro nei suddetti locali, potrà essere consentito previa autorizzazione dell'Autorità sanitaria allorché siano rispettati gli altri disposti del presente Regolamento e si provveda con mezzi riconosciuti idonei dal Responsabile ASL alla aerazione, alla illuminazione ed alla protezione dall'umidità. Restano vietate comunque in detti locali le lavorazioni che diano luogo ad azioni nocive. L'ambiente di lavoro deve essere predisposto in modo tale da assicurare la possibilità di separare convenientemente le varie lavorazioni ed isolare quelle che producono elementi di rischio o di nocività.

14. Tutte le fonti di rumorosità devono essere protette e le strutture dell'edificio devono comunque assicurare un potere di fonoisolamento non inferiore a 2/3 di quanto previsto per le costruzioni di civile abitazione.

ART. 198 - NORME GENERALI SULL'AERAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO

1. Aerazione naturale

I luoghi di lavoro devono essere aerati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno. Di norma le aperture di aerazione devono essere uniformemente distribuite in modo tale da evitare sacche di ristagno.

La superficie minima di aerazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

2. Aerazione forzata

I flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere trattata idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti.

3. Gli infissi che garantiscono l'aerazione ad un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superfici non inferiore a:

- 1/8 della superficie del pavimento, per locali con superficie fino a 100 mq;
- 1/16 della superficie del pavimento, per locali con superficie oltre 100 mq e fino a 1000 mq;
- 1/24 della superficie del pavimento, per locali con superficie superiore a 1000 mq.

4. E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per la loro natura, richiedono particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente motivata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.

5. L'aerazione naturale potrà essere sostituita o integrata con impianti di aerazione forzata. Essi, dovranno essere dimensionati, comunque, tenendo conto dei metodi di lavoro e degli sforzi fisici ai quali sono sottoposti i lavoratori. L'impianto di aerazione deve essere sempre mantenuto funzionante ed eventuali guasti essere segnalati da apposito sistema di controllo. Gli impianti di condizionamento o di ventilazione devono funzionare in modo che i lavoratori non siano esposti a correnti d'aria fastidiosi.

ART. 199 - NORME GENERALI SULL'ILLUMINAZIONE DEI LUOGHI DI LAVORO

1. Illuminazione naturale

Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

La superficie illuminante minima richiesta è indicata in normative che regolano la specifica attività.

Ai fini della verifica della superficie illuminata sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni (ad eccezione delle parti poste ad altezza inferiore a cm. 80 da terra), finestre a shed, lucernari, lanterne e simili.

In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto :

a) Aperture a parete.

La capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata ad una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete).

Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione

deve essere garantita da altre aperture collocate sulla parete contrapposta o sulla copertura.

b) Aperture sulla copertura.

La capacità illuminante delle aperture collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.

La superficie illuminante deve tener conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale.

2. Illuminazione artificiale

Potrà farsi ricorso alla illuminazione artificiale, in sostituzione di quella naturale, solo nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.

L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.

La collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretto e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolano il compito visivo.

3. Illuminazione degli spazi comuni

In tutti i luoghi di lavoro devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

ART. 200 - SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI LAVORO

1. I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando presentano le seguenti caratteristiche :

- a) strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;
- b) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
- c) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20).

Sui soppalchi dovranno essere esposti in punti ben visibili cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in kg./mq.).

2. Se per la parte sovrastante i soppalchi hanno altezza inferiore a quelle indicate al precedente comma, ma comunque superiore a m. 2,10, possono essere utilizzati come deposito senza permanenza continuativa di addetti.

ART. 201 - SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI VENDITA

1. I soppalchi, possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando presentano le seguenti caratteristiche :

- a) superficie non superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
- b) altezze degli spazi soprastanti e sottostanti non inferiori a m. 2,40 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di m. 2,20).

I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di vendita.

2. Se, per la parte sovrastante, i soppalchi hanno altezza inferiore a quelle indicate al precedente comma, ma comunque superiore a m. 2,10, possono essere utilizzati come deposito senza permanenza continuativa di addetti.

ART. 202 - CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

1. Dimensioni degli ambienti di ufficio

Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a m. 2,70.

2. Aerazione ed illuminazione degli ambienti di ufficio

Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi.

Nel caso in cui gli infissi presentino una superficie inferiore ai minimi indicati al comma 3) dell'art. 198, per

gli ambienti di ufficio, sono ammessi:

- a) l'aerazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.
- b) l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380.

ART. 203 - CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

1. Dimensioni degli ambienti di supporto

Per il dimensionamento degli ambienti di supporto si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di supporto è stabilita in m. 2,40.

2. Aerazione ed illuminazione degli ambienti di supporto

Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro. Quando l'illuminazione e/o l'aerazione naturale non raggiungano i minimi di cui al comma precedente, per gli ambienti di supporto sono ammesse l'aerazione forzata e l'illuminazione artificiale per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di aerazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.

ART. 204 - CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

1. Dimensioni degli ambienti di servizio

Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in m. 2,40.

I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

2. Aerazione ed illuminazione degli ambienti di servizio

Gli ambienti di servizio possono essere aerati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata.

Nel caso di aerazione naturale e diretta, i servizi igienici devono avere finestre non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Quando i servizi igienici siano privi di finestre o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aerazione deve essere assicurata con adeguati sistemi che assicurino il corretto ricambio di aria.

Gli spogliatoi, sia che siano dotati di aperture di aerazione naturale che di impianto di ventilazione forzata, devono comunque garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed al massimo numero di persone presenti contemporaneamente.

ART. 205 - LUOGHI DI LAVORO IN EDIFICI ESISTENTI

1. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione possono trovare applicazione le deroghe. In ogni caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

2. Negli edifici esistenti, compresi quelli ricadenti in centro urbano, a seguito d'interventi di recupero (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro), e di variazione di destinazione d'uso, i locali destinati ad attività commerciali possono avere un'altezza minima da pavimento a soffitto di mt. 2.80 ed essere dotati di adeguati servizi igienici, nel rapporto di almeno uno o quanti richiesti dalle norme vigenti in relazione al tipo di attività ed alla superficie delle unità. I servizi igienici ed i locali depositi, possono avere un'altezza non inferiore a mt. 2.40. Per i locali in cui fosse già esistente un'attività commerciale, è consentito il mantenimento delle altezze originarie, sia per il locale commerciale e sia per i servizi igienici e depositi.

ART. 206 - REQUISITI SPECIFICI DEI PUBBLICI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE

1. I pubblici esercizi sono distinti in:

- esercizi di tipo “A”: esercizi di ristorazione;
- esercizi di tipo “B”: esercizi per la somministrazione di bevande, nonché di latte, dolci etc., bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi similari;
- esercizi di tipo “C”: esercizi in cui la somministrazione di alimenti e bevande viene effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago, sale da ballo, sale da gioco locali notturni;
- esercizi di tipo “D”: esercizi di cui alla lettera “B” nei quali è esclusa la somministrazione di bevande alcoliche.

2. Tutti i nuovi esercizi di produzione, trasformazione, confezionamento, deposito, vendita e somministrazione di alimenti e bevande, [salvo quanto previsto dal REG. CEE n. 852-853-854 del 29/04/2004](#), devono possedere i requisiti di ordine generale di seguito riportati e i requisiti specifici indicati negli articoli seguenti per ciascuna categoria di esercizio:

- pavimenti di tipo continuo, realizzati con materiali impermeabili e facilmente lavabili e disinfettabili;
- pareti continue, senza tracce di umidità, lisce intonacate e realizzate con materiali lavabili, disinfettabile e non assorbente almeno fino ad un'altezza di m. 2;
- soffitto intonacato e tinteggiato;
- superficie ventilante dei locali minimo 1/8 della superficie di pavimento;
- illuminazione naturale, deve essere assicurato un fattore medio di luce diurna pari almeno al 2%;
- altezza dei locali minima m. 3, per i locali in cui fosse già esistente un pubblico esercizio di somministrazione è consentito il mantenimento delle altezze originarie;
- dotazione di servizi igienici per il personale, fino a 10 addetti, 1 servizio igienico completo; oltre 10 addetti, servizi separati per sesso; il lavandino deve essere sempre ubicato nell'antibagno, l'altezza minima deve essere di m. 2,40; le dimensioni minime di tali ambienti sono fissate in funzione degli ingombri funzionali minimi dei sanitari;
- [spogliatoio per il personale, in vano autonomo, fino a 2 addetti superficie minima mq. 1,50, oltre 2 addetti almeno mq. 1,20 per addetto](#); se lo spogliatoio è ubicato nell'antibagno questo deve essere dimensionato in funzione dell'ingombro funzionale del lavello e degli armadietti a doppio scomparto per ogni addetto. Per tali ambienti deve essere prevista una superficie finestrata minima di mq. 0,75, è ammessa aspirazione forzata continua che assicuri un numero minimo di due ricambi volume ambiente/ora, con una velocità non superiore a 0,07 m/s;
- aerazione dei servizi igienici, naturale finestra minimo mq. 0,60; forzata con 5 ricambi orari e temporizzazione a 15 min. o con due ricambi orari continui;
- acqua potabile: allacciamento all'acquedotto comunale,
- smaltimento acque di rifiuto, allacciamento alla fognatura comunale previo sifone per ispezione,;
- utilizzo locali interrati, ammesso solo per vani tecnici, depositi, ripostigli, servizi igienici ecc. senza permanenza di persone;
- comignoli, ove lo richiedano particolari attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività i comignoli devono sfociare sul coperto in conformità alle norme UNI-CIG 7129 e comunque ad una distanza da fabbricati limitrofi, dagli abbaini, lucernai e superfici finestrate in terrazzi in falda, non inferiori a m. 8, per distanze inferiori a m. 8, i comignoli devono sfociare a cm. 50 oltre il colmo del tetto del fabbricato su cui insistono e dei fabbricati limitrofi. Fermo restando quanto sopra previsto relativamente alla distanza, i comignoli delle canne ubicate in fregio o su terrazze/lastrico solari praticabili devono sfociare ad un'altezza non inferiore a m. 3 dal piano di calpestio;
- superamento barriere architettoniche, deve essere garantito l'accesso al locale anche alle persone con ridotta capacità motoria o sensoriale. Quando gli spazi di relazione superano i mq. 250 di superficie utile, deve essere riservato ai clienti almeno un servizio igienico accessibile.

ART. 207 - REQUISITI PARTICOLARI PER GLI ESERCIZI DI RISTORAZIONE TIPO “A”

1. I locali da destinare ad esercizi di ristorazione dovranno avere dimensioni minime tali da avere i seguenti distinti ambienti:

- a) cucina;
- b) sguatteria;
- c) dispensa e deposito;
- d) sala da pranzo;
- e) servizio/i igienico/i per il personale e spogliatoio;

f) servizi igienici per il pubblico.

2. Cucina: la cucina e la sguatteria nel loro complesso dovranno essere dimensionate a secondo del numero dei posti a sedere e delle attrezzature necessarie per la preparazione dei pasti, disposto in modo razionale ed organizzato. Esse dovranno avere una superficie minima di mq. 15 per locali fino a 30 posti. Oltre i 30 posti e fino a 100 posti la suddetta superficie sarà incrementata di almeno mq. 0,30 per ogni posto tavola. Oltre 100 posti tavola la suddetta superficie dovrà essere incrementata di almeno mq. 0,20 per ogni posto (oltre i primi 100). La cucina è realizzata in modo da evitare il più possibile percorsi di ritorno rispetto al flusso di trattamento e sanificazione dell'alimento (accesso materie prime ► preparazione pre cottura ► cottura ► eventuale guarnizione ► servizio) e articolata in settori di lavorazione, fra i quali sono sempre individuati quelli destinati al lavaggio e alla lavorazione preliminare rispettivamente delle verdure e delle carni; detti settori, in base alle dimensioni del complesso della cucina, possono consistere in locali autonomi, in vani separati dal resto della cucina tramite pannelli lavabili oppure in zone funzionalmente ben delimitate.

Nel locale office, che può essere un settore tra la sala/e da pranzo e la cucina, vanno mantenute le posate, le tovaglie e tovaglioli, le vetrerie, le bevande e, se necessario, la frutta e i dessert di immediato utilizzo per i servizi ai tavoli; tali alimenti se contengono ingredienti deperibili, vanno conservati in un mobile o vetrinetta in grado di assicurare la necessaria temperatura. La cucina dispone infine di una zona cottura: tutte le apparecchiature che producono fumi e vapori sono dotate di cappe di aspirazione con filtri e allacciata alla canna esalatoria.

Tutte le pareti della cucina sono piastrellate almeno fino a m. 2 di altezza e, nella parte sovrastante i m. 2, intonacate e imbiancate.

Per gli esercizi di ristorazione caratterizzati anche dalla produzione e somministrazione di generi di pizzeria è ammesso che la zona di preparazione e cottura pizze possa essere allocata al di fuori della cucina, in zona della sala pranzo, "a vista" dei consumatori, purché ben delimitata e dotata di protezioni in modo che il pubblico non possa avere contatti con gli alimenti.

3. Locale sguatteria: la sguatteria è il vano destinato al lavaggio delle stoviglie usate nella sala pranzo, nonché degli utensili e del pentolame di cucina. In casi particolari in cui l'organizzazione dei percorsi e la dimensione della cucina lo consentano la sguatteria può non essere collocata in un locale autonomo, ma in un settore delimitato nell'ambito del locale cucina. In questi casi la soluzione più idonea a evitare incroci sporco/pulito è rappresentato da un "passe" che permetta il rientro dei piatti sporchi senza interferire con le zone di lavorazione della cucina; in assenza di "passe" la sguatteria è in ogni caso immediatamente accessibile dall'entrata del locale cucina senza attraversarne alcuna zona di preparazione.

4. Dispensa e depositi: il locale deposito è destinato unicamente alla conservazione di merce alimentare e non sono consentite attività di lavorazione al suo interno. Per la conservazione delle materie prime e degli ingredienti deperibili l'esercizio è dotato, preferibilmente nel locale deposito di frigoriferi. Il locale deposito è inaccessibile al pubblico e, di norma, è adiacente al locale di lavorazione; può essere ammessa la collocazione del deposito in locale sito al piano interrato o rialzato in casi particolari (scala agevole, situata accanto al laboratorio, direttamente sfociante nel locale deposito). Tutte le pareti del locale sono piastrellate almeno fino a m. 2 di altezza e, nella parte sovrastante i m. 2, intonacate e imbiancate. Il locale deposito è dotato di idonee e sufficienti scaffalature in materiale lavabile, destinate alla detenzione dei generi alimentari non deperibili.

5. Sala da pranzo: la sala (o le sale) da pranzo hanno pareti pulibili e sanificabili o rivestite in modo da non rilasciare polvere. Qualora una sala da pranzo sia collocata in un piano diverso da quello della cucina, di norma il servizio è assicurato tramite un montacarichi o montavivande il cui piano di appoggio e le cui pareti sono in materiale facilmente lavabile e impermeabile: all'arrivo nel piano della sala da pranzo, il montacarichi sfocia possibilmente in un vano "office" riservato al personale o comunque in una zona preclusa al pubblico. Se è necessario assicurare anche il rientro delle stoviglie sporche tramite montacarichi, sono previste o la presenza di due montacarichi (uno per lo sporco, uno per il pulito) o di un montacarichi a doppio scomparto. La sala da pranzo (o le sale) non potrà avere superficie inferiore a mq. 1 per ciascun posto tavola.

6. Servizi igienici per il personale: I servizi igienici non devono comunicare direttamente con i locali adibiti a lavorazione, deposito o vendita delle sostanze alimentari, essi devono essere dimensionati in numero sufficienti rispetto agli addetti. A tal fine si ritiene sufficiente la seguente dotazione di gabinetti:

numero addetti	dotazione servizi igienici
Fino a 5	1 locale latrina 1 antibagno dotato di lavabo
da 5 a 10	2 locali latrina 1 antibagno dotato di almeno 2 lavabi
da 11 a 40	almeno 3 locale latrina 2 antibagni (distinti per sesso) dotati ciascuno di almeno 3 lavabi
ogni 15 addetti oltre i 40	Si dovrà prevedere in aggiunta a quelli di cui sopra almeno un ulteriore vano latrina ed ulteriori due lavabi per ciascuno antibagno

La porta dei servizi igienici deve essere dotata di dispositivo di chiusura automatica a molla. Lo spogliatoio del personale, individuato in locale autonomo oppure nell'anti-latrina (qualora questa abbia dimensioni sufficienti in rapporto al numero degli operatori), contiene esclusivamente gli armadietti individuali del personale, esso deve essere dimensionato tenendo conto che per ogni addetto previsto sarà necessario prevedere almeno 1 mq. di spazio. Nel caso in cui gli addetti previsti siano superiori a 5 lo spogliatoio dovrà essere in sede autonoma (non nell'antibagno) e distinto per sessi.

7. Servizi igienici per il pubblico: i servizi igienici per il pubblico sono ubicati in sede tale da non interferire con i percorsi riservati al personale; sono piastrellati almeno fino a m. 2 di altezza, imbiancati e intonacati nella parte sovrastante. Il numero dei servizi igienici deve essere rapportato alla capacità ricettiva dell'esercizio, cioè il numero dei posti tavola secondo il seguente schema di minima:

fino a 30 posti tavola	un bagno ed un antibagno
da 30 a 50 posti tavola	due wc e due antibagni (distinti per sesso)
da 50 a 100 posti tavola	due locali wc ed un antilatrina con due lavabi per donne e due locali wc o un locale wc e due orinatoi ed un antilatrina con due lavabi per uomini
da 100 a 150 posti tavola	tre locali wc ed un antilatrina con tre lavabi per donne; tre locali wc o due locali wc e tre orinatoi ed un antilatrina con tre lavabi per uomini;

In tutti gli esercizi di ristorazione, nell'ambito dei servizi per il pubblico deve essere riservato ai clienti almeno un servizio igienico accessibile a persone con ridotte capacità motorie o sensoriali ed adatta per dotazione e dimensioni all'uso da parte di queste ultime.

Per esercizi con capienza maggiore di 150 posti tavola l'autorità sanitaria potrà richiedere una dotazione di servizi proporzionalmente più elevata.

ART. 208- REQUISITI PARTICOLARI PER GLI ESERCIZI DI TIPO "B"

1. L'esercizio di bar è composto essenzialmente dai seguenti locali:

- locale di mescita e somministrazione;
- deposito;
- servizio igienico per il personale e spogliatoio;
- servizio igienico per il pubblico;
- sala/e di sosta (opzionale) in cui è consentito il solo consumo di alimenti e bevande erogate dal medesimo esercizio;
- laboratorio o zona di preparazione cibi.

2. Locale di mescita: il locale è dotato di un banco di servizio (o più banchi) in cui è presente almeno un lavello con acqua calda e fredda.

3. Sala sosta: la sala sosta ha pareti pulibili e sanificabili o rivestite in modo da non rilasciare polvere. I pavimenti sono in materiale liscio, lavabile e impermeabile, privi di discontinuità, rivestimenti in moquette o altro materiale che faciliti l'assorbimento della sporcizia.

4. Locale laboratorio: il laboratorio, per i locali che prevedono la preparazione in loco di prodotti alimentari, è destinato a contenere tutte le attrezzature necessarie per la loro produzione. Tutte le pareti del laboratorio sono piastrellate almeno fino a m. 2 di altezza e, nella parte sovrastante i m. 2 intonacate ed imbiancate.

5. Servizi igienici per il pubblico: i servizi igienici per il pubblico sono ubicati in sede tale da non interferire con i percorsi riservati al personale; sono piastrellati almeno fino a m. 2 di altezza, imbiancati e intonacati nella parte sovrastante. Il numero dei servizi igienici deve essere rapportato alla capacità ricettiva dell'esercizio, cioè in base alla superficie utile del locale miscita e della/e eventuale/i sala/e di sosta secondo il seguente schema di minima:

fino a 100 mq.	un bagno ed un antibagno
da 100 a 150 mq.	due wc e due antibagni (distinti per sesso)
da 150 a 250 mq.	due locali wc ed un antilatrina con due lavabi per donne e due locali wc o un locale wc e due orinatoi ed un antilatrina con due lavabi per uomini
oltre 250 mq.	tre locali wc ed un antilatrina con tre lavabi per donne; tre locali wc o due locali wc e tre orinatoi ed un antilatrina con tre lavabi per uomini;

In tutti gli esercizi di tipo "B" che prevedono la somministrazione con spazi destinati al pubblico maggiore di 100 mq., nell'ambito dei servizi per il pubblico deve essere riservato ai clienti almeno un servizio igienico accessibile a persone con ridotte capacità motorie o sensoriali ed adatta per dotazione e dimensioni all'uso da parte di queste ultime.

Per esercizi con superficie maggiore di 250 mq di superficie come avanti determinata, l'autorità sanitaria, potrà richiedere una dotazione di servizi proporzionalmente più elevata.

Per i requisiti tipo del locale deposito (eventuale), e servizio igienico e spogliatoio per gli addetti, si veda quanto specificato nei precedenti articoli del presente capo.

ART. 209- REQUISITI PARTICOLARI PER LE PASTICCERIE, ROSTICCERIE E GELATERIE

1. Il laboratorio artigianale di pasticceria, rosticceria o di gelateria è composto essenzialmente dai seguenti locali:

- locale di vendita;
- laboratorio.

2. locale di vendita: il locale di vendita è attrezzato con banchi e/o vetrine per l'esposizione e la vendita dei vari prodotti.

3. Cucina: la cucina o laboratorio deve avere una superficie minima di mq. 20 e deve essere dotata di un apposito reparto o zona riservata al lavaggio del pentolame e degli utensili utilizzati per cucinare. Per i laboratori ad attività gastronomica limitata a una o poche specialità, le dimensioni complessive del laboratorio possono essere tarate in rapporto all'attività esercitata, al tipo di alimenti prodotti, fatta salva la dotazione in tutti i casi di almeno 12 mq. di superficie.

Per i requisiti tipo dei locali cucina, deposito (eventuale), e servizio igienico e spogliatoio per gli addetti, si veda quanto specificato nei precedenti articoli del presente capo.

TITOLO XIV° - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E SULL'ACCESSIBILITA'

CAPO I° - L'EDILIZIA SOSTENIBILE

ART. 210 - DISPOSIZIONI SULL'EDILIZIA SOSTENIBILE

1. Al fine di ricercare, negli interventi edilizi in genere, il miglioramento delle condizioni di salubrità e comfort degli spazi abitativi, nonché la riduzione dell'impatto sull'ambiente delle attività di costruzione e di antropizzazione degli spazi, il Comune incentiva la ricerca di soluzioni alternative all'edilizia tradizionale volte al risparmio energetico, con l'utilizzo di tecnologie non tradizionali, quali l'impiego di pannelli solari o altri dispositivi, sia per gli interventi di nuova costruzione, che quelli di ristrutturazione.

2. L'introduzione nella progettazione e la successiva realizzazione di dispositivi ed impianti che consentano modalità di risparmio energetico ed eco-sostenibile (che dovranno essere adeguatamente certificate) e dunque l'adozione di tecnologie che consentano il raggiungimento di requisiti supplementari rispetto a quanto richiesto dalle normative vigenti in merito al contenimento dei consumi energetici, ecc. potranno comportare incentivazione di tali interventi o altre facilitazioni.

3. Le incentivazioni di cui al comma 2 verranno disciplinate tramite apposito Regolamento attuativo che definirà i requisiti oggettivi di cui un'opera edilizia deve disporre per accedere alle incentivazioni medesime e sarà approvato con apposita delibera del Consiglio Comunale.

4. In ogni caso, le costruzioni dovranno garantire e soddisfare le seguenti prescrizioni minime, fermo restando quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. o dai Piani Attuativi:

- gli edifici di nuova costruzione, per ottenere il permesso di costruire, devono prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 Kw per ciascuna unità abitativa;
- gli edifici di nuova costruzione dovranno garantire la migliore esposizione possibile in relazione all'apporto di energia solare;
- gli ambienti ove si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno, per quanto possibile, essere disposti a sud, sud-est e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole;
- le costruzioni devono conformarsi all'ambiente circostante, creando quanto più possibile un legame con il paesaggio e la tradizione;
- gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento ed illuminazione (box, ripostigli, lavanderie ed altri locali accessori, disimpegni, ecc.) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto tra il fronte freddo e gli spazi più utilizzati;
- le aperture più ampie saranno collocate a sud, sud-ovest, mentre ad est saranno disposte quelle minori e a nord saranno ridotte al minimo indispensabile;
- le interdistanze tra edifici contigui all'interno dello stesso lotto dovranno garantire nelle peggiori condizioni stagionali il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate;
- per gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa è fatto obbligo nelle nuove costruzioni e negli interventi a partire dalla manutenzione straordinaria degli infissi, utilizzare serramenti con vetrocamera su tutte le esposizioni; le facciate rivolte ad ovest potranno essere schermate con appositi dispositivi per limitare la radiazione termica estiva, garantendo il rispetto dei rapporti aeroilluminanti prescritti dalle norme sanitarie;
- sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di sistemi termoregolatori naturali per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva, che rispettino le seguenti condizioni:
 - siano progettati in modo da integrarsi con l'organismo edilizio;
 - dimostrino, attraverso parametri verificabili, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per il riscaldamento invernale;
 - siano realizzati con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale;
 - i sistemi sopra citati non dovranno alterare i rapporti aero-illuminanti previsti dal presente R.U.E.C. e dalle norme in materia, né potranno contribuire per i locali limitrofi al raggiungimento degli stessi;
 - i volumi ottenuti attraverso la realizzazione dei sistemi sopraccitati si configureranno quali locali

tecniche, senza permanenza di persone; dovranno quindi avere dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico e presentare una sola apertura per assicurarne la manutenzione;

- il progetto sarà soggetto a permesso di costruire e dovrà garantire il rispetto di tutte le condizioni di cui sopra;
- allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, per tutte le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione residenziale o a partire dalla manutenzione straordinaria per gli interventi sul commerciale e direzionale, dovrà essere assicurata la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per il riscaldamento invernale. Nei casi di cui sopra è fatto obbligo di installare opportuni sistemi di regolazione locale (termostati, valvole termostatiche, ecc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura entro i livelli prestabiliti dei singoli ambienti riscaldati evitando sprechi;
- gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti; per gli interventi a partire dalla manutenzione straordinaria delle pareti perimetrali è obbligatorio il miglioramento delle condizioni preesistenti in materia di trasmittanza termica, così come per gli interventi di manutenzione straordinaria delle coperture;
- ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma, è consentito nei casi di esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, per tutte le abitazioni esistenti, prevedere sistemi di coibentazione delle murature perimetrali degli edifici con l'applicazione di "cappotti esterni", in tali casi il maggiore spessore richiesto dall'apposizione del materiale coibente su tutti i prospetti dell'edificio o sulla copertura, nella misura massima risultante dai calcoli progettuali, non costituirà aumento della volumetria del fabbricato, esso, ovviamente, dovrà comunque essere realizzato nel rispetto dei diritti dei terzi per quanto attiene ad eventuali minori distanze dai confini.

5. Nella progettazione di nuovi edifici, ovvero nella ristrutturazione di quelli esistenti, è consentito realizzare:

- coperture che impieghino pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, per autoconsumo o immissione in rete. Al di sotto del solaio di copertura possono essere allocate eventuali attrezzature e/o macchinari necessari al funzionamento di detti impianti, in apposito ambiente avente le caratteristiche di locale tecnico, delle dimensioni minime necessarie;
- coperture che impieghino pannelli solari per la produzione di acqua calda, per potenze non inferiori a 3 Kw per autoconsumo o immissione nella rete condominiale. Al di sotto del solaio di copertura possono essere allocate eventuali attrezzature e/o macchinari necessari al funzionamento di detti impianti, in apposito ambiente, avente le caratteristiche di locale tecnico, delle dimensioni minime necessarie.

6. Nelle aree destinate a parcheggio, qualora ne sia assentibile la realizzazione, le coperture degli stalli potranno ospitare pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica o solari per la produzione di acqua calda.

7. Le descritte disposizioni si intendono applicabili laddove non contrastino con particolari norme urbanistiche o con eventuali limiti imposti dall'esistenza di vincoli storici, ambientali e paesistici.

8. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 cm non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 20 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica, sempre che tale spessore scaturisca dall'applicazione di materiale coibente e isolante.

9. Tali criteri valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade, ferme restanti le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale.

10. Nei casi di cui ai commi 8 e 9, la finalità del risparmio energetico deve essere attestata nella relazione tecnica che deve indicare il guadagno energetico conseguente ed il maggiore spessore deve essere evidenziato in appositi elaborati grafici di dettaglio.

11. Tra i vari materiali coibenti utilizzati per la coibentazione termica, acustica e di inerzia termica sono da privilegiare quelli naturali e biocompatibili.

CAPO II° - LE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART. 211 - ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI E PRIVATI APERTI AL PUBBLICO

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del Capo III del D.P.R. n° 380/2001 sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, alla sezione prima del Capo III del D.P.R. n° 380/2001, al regolamento approvato con D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al D. Lgs. n. 42/2004, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dal decreto stesso non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

3. Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'articolo 22 del T.U. D.P.R. n° 380/2001, sono allegata una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.

4. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

5. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

6. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle 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 handicappate, sono dichiarate inagibili.

7. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda da 5.164 a 25.822 euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.

8. I piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge n. 41 del 1986, dovranno essere redatti con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate.

ART. 212 - ACCESSIBILITA' – VISITABILITA' – ADATTABILITA' DEGLI EDIFICI

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal presente articolo.

2. Con decreto adottato ai sensi dell'articolo 52 del T.U. D.P.R. n° 380/2001, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti fissa le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.

3. Fino all'emanazione di tali prescrizioni, la progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

4. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.

5. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela.

6. In tutti gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale si applicano le norme di cui al D.P.R. n. 503 del 24/07/1996 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli edifici pubblici di cui sopra comprendono tutte le costruzioni o parte di esse aventi destinazione a servizi di interesse generale e ad attività di carattere amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario ancorché gestiti da privati.

Si intendono compresi fra esse le attività commerciali gli esercizi di ospitalità e le abitazioni collettive, nonché i locali per pubblici spettacoli e attività accessibili al pubblico e di dimensioni minime di 500 mq di superficie complessiva lorda comprese le pertinenze.

Le norme di cui sopra si applicano per i nuovi edifici e per quelli già esistenti nel caso fossero sottoposti a ristrutturazione o a cambio di destinazione.

7. Al fine di rendere gli ambienti accessibili e fruibili da parte di persone fisicamente impedite si dovranno osservare le norme del comma seguente per tutti gli edifici ed impianti di nuova costruzione sia pubblici che privati a qualsiasi uso destinati e con sole esenzioni per:

- le costruzioni destinate alla residenza unifamiliare o a gruppi di non più di quattro alloggi;
- le costruzioni e gli impianti destinati a usi misti o produttivi che abbiano ad assolvere a esigenze particolari e contrastanti strettamente connesse con la funzionalità;
- gli interventi sull'esistente per i quali sia documentata l'impossibilità di adeguamento alle presenti norme.

8. Negli spazi e nelle costruzioni di cui al precedente comma 7 devono essere assicurati:

- l'accesso a tutti i locali e servizi (e ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone quando trattasi di costruzioni multipiani e tali mezzi non raggiungono il piano terra), attraverso rampe indipendenti o abbinate alle scale, di larghezza non inferiore a m. 1,20 e di lunghezza non superiore a m 9; di pendenza contenuta entro l'8% convenientemente protette, attrezzate e pavimentate con materiale antisdrucciolevole;
- per gli edifici di almeno 3 piani (compreso piano terra) la disponibilità di ascensore dotato di meccanismo di autolivellamento di dimensione interna minima di 0,90 X 1,30 m, con l'apertura posta sul lato più corto e porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza non inferiore a m 0,80;
- la disponibilità di scale munite di corrimano su entrambi i lati, almeno su un lato non interrotto neppure in corrispondenza dei pianerottoli; di pianerottoli o piani di distribuzione anche per il solo ascensore, con profondità di almeno m 1,30; di gradini con alzata non superiore a cm 17 e pedata non inferiore a cm 30;
- la percorribilità dell'unità immobiliare mediante portoncino di ingresso, porte interne e disimpegni con corridoi e varchi di passaggio non inferiori rispettivamente a m 1,25 e m 0,80;

- la possibilità che i bagni, cucine e cabine di cottura siano attraverso facili interventi di modifica non comportanti modifiche strutturali, attrezzabili in modo da consentire il movimento di rotazione di 360° di carrozzine e la sosta di queste ultime senza che sia impedita la praticabilità delle dotazioni essenziali.

ART. 213 - DELIBERAZIONI SULL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.

2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del Codice Civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse.

3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del Codice Civile.

ART. 214 - OPERE FINALIZZATE ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE REALIZZATE IN DEROGA AI REGOLAMENTI EDILIZI

1. Le opere di cui all'articolo 220 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi o dalle N.T.A. del P.R.G., anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

2. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

TITOLO XV° - REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE

ART. 215 - Oggetto

1 - Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente titolo disciplina le costruzioni temporanee, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.

2 - Il presente titolo si applica alle costruzioni temporanee su aree private e pubbliche non soggette a servitù di pubblico passaggio e a quelle a servizio di impianti sportivi comunali ancorché gestiti da terzi.

3 - Le costruzioni temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico.

4 - Il presente titolo si applica in tutte le ipotesi in cui la installazione di strutture – temporanee e/o precarie – non sia già regolamentata da diverse normative e/o regolamenti, comunali o sovracomunali.

ART. 216 - Costruzioni temporanee — nozione

1 - Le costruzioni temporanee sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

2 - Le costruzioni temporanee oggetto del presente titolo:

- a) devono essere realizzate con strutture smontabili e materiale leggero;
- b) deve essere assicurata, nella collocazione e nelle caratteristiche visive del manufatto, la maggior attenuazione possibile del loro impatto ambientale e paesaggistico;
- c) devono essere di dimensioni giustificate, in modo puntuale, dal tipo di attività a cui sono destinate;
- d) devono essere ancorate al suolo con modalità tali da essere facilmente removibili e non comportare modificazioni irreversibili allo stato dei luoghi;
- e) devono essere di dimensioni, tipologie e caratteristiche costruttive tali da rendere inequivocabile la loro utilizzazione e la loro natura di struttura temporanea.

ART. 217 - Atti abilitanti alle realizzazione di costruzioni temporanee

1- Le costruzioni temporanee oggetto del presente titolo sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli.

2- Quando l'intervento per le sue caratteristiche, abbia un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere della C.E.I.

ART. 218 - Ambito temporale delle autorizzazioni

1 Le autorizzazioni temporanee sono autorizzate per un periodo non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, in caso di richiesta ricorrente l'intervallo tra la rimozione e la successiva reinstallazione non deve essere inferiore a mesi 6 (sei); fanno eccezione le baracche di cantiere di cui al successivo articolo 219.

2 L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.

3 Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell' autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

4 La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori da quelli fissati al prima comma è autorizzata fino ad un massimo di 12 mesi, esclusivamente nel caso che esse siano

destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico. L'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

ART. 219 - Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio

1 L'installazione di baracche di cantiere (spogliatoi, servizi, ecc..), è subordinata al solo possesso di concessione o autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti. L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie per le quali non necessitano alcun atto amministrativo, è altresì consentita senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione al servizio edilizia privata della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione. L'ubicazione ed il dimensionamento devono essere rappresentate su idonea planimetria e trasmessi al Comune prima dell'inizio dei lavori.

2 La realizzazione di manufatti di servizio del personale di cantiere, quali mense o dormitori, è subordinata ad autorizzazione amministrativa del Responsabile del servizio edilizia privata: tale autorizzazione ha la stessa validità temporale della concessione o autorizzazione edilizia o della d.i.a.

ART. 220 - Costruzioni temporanee ad uso sportivo

1 - Le costruzioni temporanee ad uso sportivo e di servizio alla attività sportiva sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dal P.R.G. allo svolgimento di dette attività.

2 - Nel caso tali costruzioni debbano realizzarsi su aree non di proprietà comunale, l'autorizzazione è rilasciata dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata che stabilisce il termine di validità della stessa. Qualora la costruzione temporanea interessi impianti comunali, ancorché gestiti da terzi, l'autorizzazione è parimenti rilasciata dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata.

3 - Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, il provvedimento autorizzativo può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali..

ART. 221 - Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi

1 - E' consentita l'installazione di costruzioni/opere temporanee a servizio di pubblici esercizi per un periodo massimo di 6 (sei) mesi salvo quanto previsto all'art. 218 comma 4.

ART. 221/BIS – ARREDI MOBILI ANNESSI A PUBBLICI ESERCIZI (DEHORS)

LA DISCIPLINA DEGLI ARREDI MOBILI ANNESSI A PUBBLICI ESERCIZI (DEHORS) È GOVERNATA DA UNO SPECIFICO REGOLAMENTO A CUI SI RINVIA. PERTANTO SI FARÀ RIFERIMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DI MANUFATTI TIPO "DEHORS"

ART. 222 - Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni

1 - Il termine di validità dell' autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive, concerti ecc. ecc.) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.

2 - Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai trenta giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

ART. 223 - Aree di sosta a servizio delle strutture temporanee

1 - Qualora le strutture temporanee siano realizzate per lo svolgimento di attività che comportano l'affluenza di un numero elevato di persone (es. concerti, discoteche ecc.) il richiedente dovrà dimostrare di avere un'area contigua a quella dove intende svolgere l'attività, da adibire a zona di sosta a disposizione degli avventori.

ART. 224 - Caratteristiche dimensionali

1 - Le strutture temporanee, qualora a servizio di una attività già esistente possono avere una superficie coperta massima pari a quella ove è svolta l'attività di pubblico esercizio e comunque:

- a) su suolo pubblico pari all'area di concessione amministrativa già assentita o assentibile di riferimento, in ogni caso non superiore a mq. 60;
- b) su suolo privato ad uso pubblico e/o aperto al pubblico pari all'area di concessione amministrativa già assentita o assentibile di riferimento, in ogni caso non superiore a mq.120;
- c) su suolo privato fino ad un max di mq.180, in ogni caso non superiore alla superficie di pubblico esercizio esistente escludendo la superficie per servizi e/o depositi;

2 - L'altezza media delle predette strutture non dovrà essere superiore a mt.4,50.

ART. 225 - Distanze dai confini

1 - Le strutture temporanee insistenti su suolo privato, fermo restando le altre normative e regolamenti in materia di distanze da proprietà private, strade e altri impianti/immobili, devono rispettare la distanza minima di mt.5,00 dai confini e mt. 10,00 dai fabbricati, salvo che si tratti di strutture adiacenti. I dehors possono essere realizzati nei centri abitati anche a distanza inferiore a mt. 5,00 dalla proprietà e viabilità pubblica, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e nel rispetto del Codice della Strada attraverso parere della locale Polizia Municipale.

ART. 226 - Documentazione e garanzie

1 - Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione deve presentare, almeno trenta giorni prima della installazione, la documentazione sotto elencata:

- a) domanda in carta da bollo a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
- b) planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
- c) rappresentazione grafica del manufatto;
- d) documentazione fotografica dei luoghi;
- e) nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente;
- f) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;
- h) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
- i) polizza fideiussoria, bancaria, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, o comunque fissata dalla direzione in relazione alla entità o consistenza delle opere, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett.f).

2 - La scadenza della fideiussione deve essere superiore di almeno 6 mesi alla durata dell'autorizzazione.

3 - Lo svincolo della fideiussione sarà autorizzato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.

4 - Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa di € 516,00.

5 - Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzativo sarà applicata una sanzione amministrativa pari ad € 200,00 per ogni giorno di ritardo e non sarà più autorizzata la eventuale realizzazione prevista dall'art. 218 comma 1), essa sarà in ogni caso considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio della Legge 28.2.1985, n. 47 e s.m.i.. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, verrà azionata la fideiussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

ART. 227 – Ulteriori norme

- 1- Tutte le strutture temporanee dovranno rispettare le norme igienico sanitarie e di sicurezza.
- 2- Le strutture temporanee non potranno essere realizzate nelle zone assoggettate a vincolo di inedificabilità imposti dalla normativa vigente sia generale che particolareggiata.

TITOLO XVI° - NORME FINALI - SANZIONI

ART. 228 - MODULISTICA

1. L'ufficio tecnico predispose la modulistica necessaria ai fini della presentazione delle istanze.
2. La stessa può essere soggetta a modifiche da parte dello stesso ufficio, per sopravvenute disposizioni di legge comportanti la variazione dei moduli o di parte di essi, senza necessità di ulteriore approvazione.
3. Il Comune favorisce l'utilizzo dei sistemi informatici per la divulgazione di tale modulistica.

ART. 229 - SANZIONI

1. Fatte salve le sanzioni già previste in apposite norme di legge, per le trasgressioni al presente regolamento il Responsabile applica, ai sensi dell'art. 107 del TUEL n. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni, quanto previsto dall'art. 7 bis del TUEL n.267/2000, come introdotto dalla L.3/2003, e cioè procede con l'irrogazione di sanzioni comprese tra € 25 ed € 50, i cui importi minimi e massimi per le infrazioni a ciascun articolo saranno definiti con apposita deliberazione di Giunta Comunale, secondo il criterio della gravità dell'infrazione regolamentare.

ALLEGATO A - norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente

art. A-1 – Finalità

La presente disciplina ha come finalità:

1. la riduzione dei consumi di energia elettrica negli impianti di illuminazione esterna e la prevenzione dell'inquinamento ottico e luminoso derivante dall'uso degli impianti di illuminazione esterna di ogni tipo, ivi compresi quelli di carattere pubblicitario;
2. la uniformità dei criteri di progettazione per il miglioramento della qualità luminosa degli impianti per la sicurezza della circolazione stradale e per la valorizzazione del centro urbano e dei beni culturali ed architettonici;
3. la salvaguardia dell'ambiente naturale, inteso anche come territorio.

art. A-2 – Definizioni

- a) inquinamento luminoso: emissione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste;
- b) inquinamento ottico: emissione diretta o indiretta di luce verso oggetti e soggetti, naturali o manufatti dell'uomo, che non è necessario illuminare;
- c) Piano Illuminotecnico Comunale (PIC): piano che programma la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna nonché l'adeguamento delle installazioni esistenti sul territorio di competenza alle norme della L.R. 12/2002.

art. A-3 – Requisiti Tecnici dei Componenti e degli Impianti

I componenti degli impianti dovranno avere i seguenti requisiti:

1. efficienza luminosa nominale delle lampade: almeno 90 lm/w;
2. rendimento degli alimentatori delle lampade a scarica: almeno 90 per cento;
3. rendimento ottico degli apparecchi di illuminazione: almeno 90 per cento ;
4. per l'illuminazione degli impianti sportivi e per l'illuminazione monumentale è consentito l'uso di lampade agli alogenuri; è, altresì, consentito l'uso di lampade elettroniche a basso consumo per piccoli impianti con al massimo 10 punti luce; è vietato l'uso di lampade al mercurio;
5. impianti di tipo stradale con impiego di armature stradali: emissione massima 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a oltre 90°;
6. per il progetto di illuminazione di strade con traffico motorizzato si applicano i valori minimi riportati dalla norma UNI 10439/1995 recante disposizioni sui requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato.

art. A-4 – Ottimizzazione del Progetto

Per una data combinazione lampada/apparecchio di illuminazione, i parametri geometrici degli impianti di illuminazione stradale sono scelti in modo che l'interdistanza tra i centri luminosi risulti la massima possibile.

Il piano di manutenzione degli impianti di illuminazione esterna è scelto in modo da minimizzare i consumi energetici.

art. A-5 - Valorizzazione del Centro Storico e degli edifici di carattere Monumentale e Architettonico

Per gli impianti, i requisiti tecnici richiesti sono:

1. gli impianti dovranno essere idonei alla corretta valorizzazione dei beni culturali e del centro storico e le caratteristiche delle lampade dovranno armonizzarsi con i colori degli ambienti e dei beni culturali esistenti;
2. gli impianti e i loro componenti dovranno avere requisiti minimi estetici comuni tenendo presente che gli apparecchi di illuminazione e gli altri componenti (sorgenti, pali, cavi) non costituiscano

- inquinamento visivo, non abbiano stile incompatibile con l'ambiente, non siano installati su o in prossimità dei manufatti artistici e non siano in numero eccessivo;
3. per gli impianti di carattere ornamentale e di arredo urbano con lanterne, lampare o corpi illuminanti simili dotati di ottica interna è consentita una emissione massima 10 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a oltre 90°;
 4. per gli impianti ornamentali e di arredo urbano con ottiche aperte di ogni altro tipo è consentita una emissione massima di 35 cd/klm a 90°, 5 cd/klm fino a 100°, 0 cd/klm oltre 100°;
 5. per gli impianti di facciate di edifici pubblici o privati, a carattere monumentale o architettonico, l'impianto dovrà essere progettato in modo che il flusso luminoso diretto verso l'emisfero superiore non superi il 10 %, per le sagome irregolari, e il 5 %, per le sagome regolari, di quello fuoriuscente dai corpi illuminanti, con luminanza media mantenuta delle superfici di 1 cd/mq, se i dintorni sono bui, 2 cd/mq, se i dintorni sono illuminati; in tali zone dovrà essere assicurata, negli orari previsti, una riduzione complessiva della potenza impegnata non inferiore al 50 %;
 6. per gli impianti di illuminazione di facciate di edifici che non hanno carattere monumentale l'impianto dovrà essere progettato in modo da contenere rigorosamente l'emissione del flusso luminoso entro il perimetro dell'edificio e con luminanza media delle superfici di 1 cd/mq.

art. A-6 - Regolatori di Flusso Luminoso

Tutti gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere muniti di dispositivi di regolazione del flusso luminoso per la riduzione dei consumi energetici di almeno il 30 % dopo le ore 23 e dopo le ore 24 nel periodo di ora legale; il rendimento di tali dispositivi non dovrà essere inferiore al 97 %.

Per gli impianti di illuminazione di strade extraurbane e di quelle urbane, aventi classe da A a D, come indicate dalla norma UNI 10439/1995, dovranno essere adottati dispositivi idonei alla riduzione automatica dei livelli di illuminamento/luminanza ai valori minimi mantenuti di progetto.

Per le aree a traffico prevalentemente pedonale si applicano i dispositivi di cui al precedente comma 1.

Per le insegne pubblicitarie di non specifico e indispensabile uso notturno, lo spegnimento è fissato alle ore 24; per quelle di esercizi commerciali od altro genere di attività che si svolgono dopo tale orario, lo spegnimento è fissato all'orario di chiusura degli stessi; in caso di insegne non dotate di luce interna, è vietata l'illuminazione dal basso verso l'alto.

art. A-7 - Progetto ed adeguamento degli impianti di illuminazione

Le strutture degli impianti di illuminazione pubblici e privati soggette ad obsolescenza, dovranno essere obbligatoriamente sostituite con altre rispondenti ai requisiti della presente legge.

Per la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione per esterni, il rifacimento di quelli esistenti o la sostituzione parziale di apparecchi di illuminazione, ivi comprese le insegne pubblicitarie, anche al fine dell'adeguamento degli impianti alle norme della L.R. 12/2002, all'atto della Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) i soggetti interessati dovranno predisporre ed inviare allo Sportello Unico per l'Edilizia apposito progetto redatto da professionista abilitato.

Dal progetto dovrà risultare la rispondenza dell'impianto ai requisiti della L.R. 12/2002.

In sede di predisposizione del PIC (Piano Illuminotecnico Comunale) il Comune individuerà i beni culturali ed architettonici da valorizzare d'intesa con la competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

art. A-8 - Deroghe

Non sono soggetti alle presenti prescrizioni:

1. strutture, militari e civili, limitatamente agli impianti ed ai dispositivi di segnalazione strettamente necessari a garantirne la sicurezza;
1. gli impianti di illuminazione sotto tettoie, portici, sottopassi, gallerie e strutture simili con effetto schermante;
2. gli impianti per le manifestazioni all'aperto e itineranti con carattere di temporaneità e provvisorietà che hanno ottenuto le autorizzazioni di cui al comma 2, per un limite massimo di tre giorni al mese;
4. gli impianti con massimo cinque punti-luce e con emissione non superiore a 1.200 lumen per punto

purchè il flusso diretto verso l'emisfero superiore non ecceda il 20 per cento di quello nominale prodotto dalle lampade;

5. le strutture in cui sono esercitate attività relative all'ordine pubblico ed all'amministrazione della giustizia limitatamente agli impianti necessari a garantire la sicurezza;
6. per gli impianti di cui alla lettera c) resta operante il divieto dell'impiego di giostre e fasci luminosi e di illuminazione dal basso verso l'alto.

Le richieste di deroga per le manifestazioni di cui al comma 1, lettera c), sono presentate all'Ufficio Tecnico Comunale interessato. In caso di mancata risposta si applica il criterio del silenzio assenso.

art. A-9 - Disposizioni Transitorie — Norme Provvisorie di Salvaguardia

In assenza del Piano Illuminotecnico Comunale, ai fini della protezione contro l'inquinamento luminoso, il territorio Comunale è suddiviso in zone secondo la classificazione della norma UNI 10819/1999.

art. A-10 - Sanzioni

L'installazione o la modifica degli impianti di illuminazione esterna, in violazione delle relative norme tecniche, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa da euro 250,00 a euro 2500,00 per impianti fino a 30 punti-luce, da euro 1000,00 a euro 5000,00 per impianti oltre i 30 punti-luce, di euro 1500,00 se la violazione riguarda l'impiego di giostre luminose o fasci laser.

Nel caso la violazione accertata riguardi l'impiego di giostre luminose o fasci laser è disposto, altresì, il fermo immediato e il sequestro dell'impianto.

I gestori degli impianti oggetto di sanzione provvedono alla messa a norma secondo le presenti disposizioni entro 90 giorni dalla irrogazione della sanzione.

ALLEGATO B - norme in materia energetico ambientale per il rendimento energetico nell'edilizia e l'uso razionale dell'energia per il contenimento dell'inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico, luminoso - edilizia sostenibile

art. B-1 - Miglioramento Prestazioni Energetiche Involucro

art. B-1.1 - Orientamento dell'edificio

Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, in quanto le superfici che godono di maggior soleggiamento invernale, con orientamento SUD SUD-EST SUD-OVEST, possono essere più facilmente protette in estate con opportune schermature, tenendo conto della maggiore altezza del sole sull'orizzonte, gli edifici nuovi, quando non sussistono impedimenti documentabili, dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direzione EST – OVEST con una tolleranza massima di 45°; le stanze con gli edifici contigui, all'interno del lotto, dovranno garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio di inverno.

L'aspetto architettonico degli edifici dovrà essere caratterizzato da ampie finestre vetrate sul lato sud (superficie ottimale delle vetrate sul lato sud è dell'ordine del 40 % della superficie complessiva) e da aperture di dimensione ridotta sul lato nord. Inoltre, gli spazi abitativi con maggiore esigenze di riscaldamento ed illuminazione dovranno essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST.

Potranno essere concesse deroghe in relazione alla disposizione del lotto, alla presenza di ombre portate generate da elementi naturale e/o artificiali, ed in presenza di soluzioni alternative che dimostrino, con dettagliate relazioni tecniche, vantaggi energetici.

art. B-1.2 - Controllo della radiazione solare

Al fine di ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo, per gli edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni, le superfici vetrate dovranno avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo potrà essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dovranno essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

art. B-1.3 - Controllo trasmittanza involucro

Al fine di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U come di seguito riportati; in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle tabelle seguenti, deve essere di tipo ventilato od equivalente. È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione, che né verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'art. 3, comma 2 del D.lgs 192/2005.

In merito al fabbisogno annuo di energia primaria nelle Tabelle seguenti sono indicati i valori limite per la climatizzazione invernale, espressi in Kwh/anno per mq di superficie utile dell'edificio.

Rapporto forma dell'edificio S/V	Zona Climatica									
	A	B		C		D		E		F
	fino a 600 GG	fino a 601 GG	fino a 900 GG	fino a 901 GG	fino a 1400 GG	fino a 1401 GG	fino a 2100 GG	fino a 2101 GG	fino a 3000 GG 3000 GG	Oltre
< 0,2	9,5	9,5	14	14	23	23	37	37	52	52
> 0,9	41	41	55	55	78	78	100	100	133	133

Tabella B-1

I valori limite della trasmittanza termica U delle strutture verticali opache espressa in W/mqK sono riportati in Tabella B-2.

Zona climatica	U (W/mqK)
A	0,72
B	0,54
C	0,46
D	0,40
E	0,37
F	0,35

Tabella B-2: Trasmittanza

opache

termica delle strutture verticali

I valori limite della trasmittanza termica U delle strutture orizzontali opache di copertura espressa in W/mqK sono riportati in Tabella B-3.

Zona climatica	U (W/mqK)
A	0,42
B	0,42
C	0,42
D	0,35
E	0,32
F	0,31

Tabella B-3: Trasmittanza

orizzontali opache di copertura

termica delle strutture

I valori limite della trasmittanza termica U delle strutture orizzontali opache di pavimento espressa in W/mqK sono riportati in Tabella B-4.

Zona climatica	U (W/mqK)
A	0,74
B	0,55
C	0,49
D	0,41
E	0,38
F	0,36

Tabella B-4: Trasmittanza termica delle strutture orizzontali opache di pavimento

I valori limiti della trasmittanza termica U delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi espressa in

W/mqK sono riportati in Tabella B-5.

Zona climatica	U (W/mqK)
A	5,0
B	3,6
C	3,0
D	2,8
E	2,5
F	2,2

Tabella B-5: Trasmittanza termica

delle chiusure trasparenti

art. B-2 - Miglioramento efficienza energetica impianti termici

art. B-2.1 - Miglioramento efficienza energetica impianti termici

Al fine di ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15/11/1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

art. B-2.2 - Impianti centralizzati produzione calore

~~Al fine di ridurre i consumi energetici, per gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 mc, e per gli interventi che prevedono la sostituzione della caldaia è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.~~

art. B-3 - Miglioramento efficienza impianti elettrici

art. B-3.1 - Efficienza impianti elettrici

Al fine di garantire all'utenza una buona illuminazione artificiale negli ambienti interni comuni, in termini di qualità e quantità, ed ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto.

È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali:

- a) l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica;
- b) verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica ;
- c) l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

art. B-4 - Impiego di fonti energetiche rinnovabili

art. B-4.1 - Acqua calda sanitaria

Al fine di ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego dell'energia solare, per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50 % del

fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sudest, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposti a vincolo. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per mq di superficie disponibile per l'impianto solare.

art. B-4.2 - Energia elettrica

Al fine di diminuire i consumi annuali di energia elettrica dell'edificio, è **obbligatorio** l'impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile come pannelli fotovoltaici. Ove sussistano le condizioni, è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica. (Legge 9/01/1991 n. 10).

art. B-5 - Miglioramento del benessere ambientale

art. B-5.1 - Ventilazione / Ricambi d'aria

Al fine di garantire una qualità dell'aria interna accettabile, attraverso l'aerazione naturale degli ambienti, che sfrutti le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi, senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione, si devono prevedere soluzioni efficaci come:

- a) l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
- b) l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

art. B-5.2 - Isolamento acustico di facciata – Isolamento acustico delle partizioni interne

Al fine di ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo proveniente dall'ambiente esterno e di minimizzare la trasmissione del rumore tra unità abitative adiacenti, è auspicabile:

- a) per l'isolamento acustico di facciata posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni;
- b) per ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

Le **strategie progettuali da applicare** riguardano i seguenti aspetti:

- a) *posizionamento ed orientamento dell'edificio*: occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.);
- c) *elementi involucro esterno*: dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente. Per le pareti opache si consiglia di utilizzare pareti doppie con spessore differente ed all'interno materiale naturale fonoassorbente. Per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di vetri stratificati o di vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria;
- d) *distribuzione degli ambienti interni*: una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. Le aree che richiedono maggiore protezione sonora (ad esempio camere da letto) devono essere collocate il più lontano possibile dagli ambienti adiacenti più rumorosi (ad esempio cucine, bagni). E' preferibile, quando necessario, porre le aree critiche lungo le pareti di confine, disporre in modo adiacente gli ambienti con la stessa destinazione d'uso o compatibili.

art. B-5.3 - isolamento acustico delle partizioni interne

Al fine di evitare la propagazione del rumore è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di

strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fonoisolamento), dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale (flanking transmission). Nelle strutture in calcestruzzo i tramezzi di separazione possono coincidere con il modulo strutturale, riducendo la trasmissione del suono attraverso le connessioni strutturali, in alternativa, si possono adottare supporti resilienti per i tramezzi o pavimenti galleggianti per ciascuna unità abitativa. Nelle costruzioni a telaio, in legno e/o acciaio per travi e pilastri è più facile che si verifichino propagazioni del rumore attraverso gli elementi di connessione.

art. B-6 - Miglioramento della qualità ambientale ed abitativa

art. B-6.1 - Rifiuti solidi

Al fine di favorire, attraverso una corretta differenziazione, il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga al divieto di incremento volumetrico (SLP massima).

Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

art. B-6.2 - Antenne centralizzate, impianti di condizionamento

Per il miglioramento della qualità ambientale ed abitativa, nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione straordinaria estesi all'intero edificio costituito da più unità immobiliari, è obbligatorio l'installazione di un'unica antenna centralizzata ed, ove possibile, collocarla sulla falda opposta a quella prospiciente la strada pubblica; sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni.

Sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

art. B-7 - Riduzione effetto gas radon

art. B-7.1 - Controllo degli agenti inquinanti: gas radon

Al fine di controllare la migrazione del gas radon dai terreni agli ambienti interni, è obbligatorio per gli edifici nuovi inseriti in aree ad alto rischio radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane (cavedi) di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

art. B-8 - Contenimento consumo acqua

art. B-8.1 - Gestione acque piovane - Contenimento rifiuti liquidi – Contenimento consumi acqua potabile

Al fine di razionalizzare l'impiego delle risorse idriche favorendo il riutilizzo, sia ad uso pubblico che privato, delle acque meteoriche, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

La progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio).

Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

- 1) **Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:**
 - a) annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
 - b) lavaggio delle aree pavimentate;
 - c) usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.

- 2) **Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:**
 - a) alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
 - b) alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
 - c) distribuzione idrica per piani interrati a scopi non potabili e lavaggio auto;
 - d) usi tecnologici relativi, ad esempio, sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Si devono osservare le seguenti prescrizioni per la raccolta delle acque meteoriche:

1. **Comparti di nuova edificazione:** per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 l/mq;
2. **Comparti già edificati:** l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

Per le nuove edificazioni e per gli interventi riguardanti gli impianti si devono osservare le seguenti prescrizioni per il contenimento dei consumi di acqua potabile: prevedere l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, etc.

art. B-8.2 - Permeabilità delle aree esterne

Al fine di aumentare la capacità drenante favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi d'irrigazione, riduzione dell'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili favorendo l'inerbimento, per gli edifici nuovi e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia che interessino anche le aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50%.

L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestibilità / carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, e l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

art. B-9 - Riduzione dell'effetto noto come "isola di calore" negli spazi urbani

art. B-9.1 - Qualità ambientale esterna

Al fine di garantire che gli spazi esterni abbiano condizioni di comfort termico accettabile durante ogni periodo dell'anno, sarà verificata la capacità di riflettere la radiazione solare delle superfici orizzontali dell'edificio e delle pavimentazioni esterne. Le superfici con cui l'utente può entrare in contatto devono

infatti presentare scarsa attitudine al surriscaldamento e limitare l'irraggiamento nello spettro dell'infrarosso in quanto influenzano la temperatura e la qualità dell'aria nei pressi della costruzione. Il microclima locale può essere ottimizzato attraverso la scelta della tipologia delle superfici pavimentate e l'opportuna collocazione di specie vegetali.

art. B-9.2 Scelta dei materiali superficiali

Nella valutazione delle caratteristiche microclimatiche e ambientali degli spazi aperti adiacenti agli edifici, i materiali di pavimentazione e rivestimento, nonché quelli costituenti gli elementi di arredo e vegetali, rivestono un ruolo fondamentale e la loro scelta richiede lo stesso grado di attenzione di altre parti dell'edificio. Tali superfici assumono grande rilievo in quanto, insieme alle cortine murarie che le delimitano, influiscono in modo determinante sul benessere termico degli utenti degli spazi stessi, oltre a rappresentare una valenza dal punto di vista esteticofunzionale.

La principale variabile connotante le interazioni termiche di tali materiali con l'ambiente esterno è la temperatura superficiale, influenzata dalle condizioni di irraggiamento delle superfici e dal coefficiente di emissività (spettro di lunghezze d'onda dell'infrarosso); tale coefficiente di emissività è in funzione del tipo di materiale, del colore, del trattamento e delle condizioni d'usura della superficie.

<i>Materiali</i>	<i>Coefficiente di riflessione c</i>
Acqua	0,07
Asfalto	0,10
Boschi	0,07
Boschi in autunno, campi con messe mature, piante	0,26
Cemento	0,22
Erba secca	0,20
Erba verde	0,26
Foglie morte	0,30
Strade in terra (scure)	0,04
Superfici esterne chiare di edifici	0,60
Superfici esterne di edifici scure (mattoni rossi, intonaci scuri)	0,27
Superfici realizzate con pietre	0,20
Terreni varia natura, argilla	0,14
Tetti con superficie di bitume e pietrisco	0,13

Tabella B-6: coefficienti di riflessione

Delle differenti superfici presenti all'interno dell'Area sottoposta a valutazione si considera il corrispondente coefficiente di riflessione (riportato in Tabella B-6) e successivamente si calcola il Coefficiente di Riflessione Medio dell'Area (C_m). Tale valore medio rappresentativo dell'Area è possibile determinarlo attraverso la media pesata del singolo coefficiente (c_i) in base alla porzione di area (A_i) della singola superficie riflettente costituente l'Area complessiva sottoposta a valutazione.