

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - PRINCIPI E NORME GENERALI

Art. 1 - Principi

1. L'impostazione del presente Regolamento tiene conto dei seguenti principi:
 - integrazione delle attività pubbliche e private e sussidiarietà nelle azioni;
 - formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
 - semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa;
 - valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
 - competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
 - potenziamento, anche attraverso il potenziamento della rete civica informatica, delle informazioni ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali.

Art. 2 - Natura e contenuti del Ruec

1. La pianificazione urbanistica comunale, in conformità della Legge regionale n. 16/2004, ha come riferimento tre diversi strumenti in cui sono definiti i contenuti e le scelte per il governo del territorio: il Piano urbanistico comunale (Puc), gli Atti di programmazione degli interventi (Api) e il Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec). La pianificazione urbanistica è accompagnata, nel suo processo formativo, dalla Valutazione ambientale strategica (Vas), strumento a garanzia della sostenibilità ambientale del Puc valutata dalla definizione delle scelte fino all'attuazione degli interventi e al monitoraggio degli effetti prodotti.
2. Il Ruec individua le modalità di intervento e le tipologie delle trasformazioni dell'uso del suolo, nonché criteri e modalità per l'attività edilizia in genere. Il Ruec, valido a tempo indeterminato, disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di decoro edilizio ed urbanistico nonché gli spazi verdi e gli arredi urbani. Il Ruec definisce, altresì, i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori in conformità alle previsioni del Puc e delle Nta allo stesso allegate. Il Ruec specifica inoltre i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico_ambientale in conformità agli indirizzi della regione Campania stabiliti con delibera di GRC n.659/2007.
3. Nel rispetto del principio di gerarchia dell'ordinamento legislativo, le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri regolamenti e strumenti di pianificazione territoriale nonché alle leggi vigenti dello Stato e della Regione Campania a cui si rinvia quando non espressamente riportate nel testo.
4. Il Ruec si articola nelle seguenti parti:
 - la **prima parte** (*natura e contenuti*) definisce parametri e indici, tipi di intervento e usi;
 - la **seconda parte** disciplina gli elementi architettonici e urbanistici degli spazi e degli elementi che caratterizzano l'ambiente urbano. Specifica le regole per le attività di conservazione, modificazione e nuova costruzione di manufatti edilizi, comprese le norme igieniche da rispettare nell'attività edilizia;
 - la **terza parte** definisce i requisiti tecnici e le prestazioni degli edifici;
 - la **quarta parte** definisce il quadro delle procedure che regolano i processi urbanistico edilizi con specifico riferimento ai piani urbanistici attuativi, all'attività edilizia, alla trasformazione dello spazio pubblico;
 - la **quinta parte** definisce la disciplina degli Ambiti.

Art. 3 - Strumentazione urbanistica e atti di programmazione degli interventi

1. Il Ruc, in conformità al Piano urbanistico comunale, disciplina l'attuazione diretta delle trasformazioni edilizie precisando, inoltre, i contenuti dell'attuazione indiretta a cui è subordinata la trasformazione degli Ambiti (AT) individuati nel Puc specificando, per ogni Ambito gli interventi ammissibili.
2. Tutti gli interventi di trasformazione e di riqualificazione urbana previsti dal Puc trovano nel Ruc la specificazione delle procedure inerenti alla loro formazione e le definizioni di dettaglio per la disciplina urbanistico-edilizia.
3. I contenuti generali del Ruc costituiscono , in termini di tipi d'intervento, usi e procedure, riferimento normativo di disciplina urbanistico-edilizia.

Art. 4 – Efficacia, salvaguardia e adeguamento del Ruc

1. A decorrere dalla data di adozione del Ruc o di variante allo stesso e fino ad avvenuta approvazione, e comunque per non più di 12 mesi, in ossequio all'art. 10 della Lr 16/2004, è sospesa ogni determinazione autorizzativa di qualsiasi intervento sul territorio che sia in contrasto con le previsioni di detto strumento.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore, il Ruc assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce integralmente il Regolamento edilizio previgente.
3. Eventuali nuove norme e/o disposizioni derivanti dalla emanazione di leggi statali e regionali in materia urbanistica ed edilizia che comportino, di fatto, modifiche al presente RUEC, si intenderanno recepite senza una variante al regolamento stesso. Esse costituiscono adeguamento e/o integrazione al Ruc.

Art. 5 - Competenze degli Uffici comunali

1. Le attività del Comune in materia urbanistico-edilizia sono improntate, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, al principio di cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi uffici nonché tra i soggetti coinvolti nel procedimento.
2. Il comune, nell'ambito della propria autonomia e disponibilità in termini di risorse umane, organizza la propria struttura comunale :
 - a) per i procedimenti urbanistici: il Servizio Urbanistica e l'Ufficio di Piano
 - b) per i procedimenti edilizi: lo Sportello Unico per L'Edilizia (SUE)
 - c) per le attività produttive lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP);
 - d) per la vigilanza sull'attività edilizia e per le verifiche di conformità ai titoli abilitanti compresa l'attività sanzionatoria l'Ufficio repressione abusi edilizi ;
3. Le funzioni di indirizzo e di raccordo con i servizi ed uffici dell'area tecnica comunale sono svolte da un funzionario responsabile UTC
4. L'interpretazione del ruc, nei casi controversi, è di competenza dello stesso redattore .

Art. 6 - Attività urbanistica e edilizia – Soggetti competenti

1. Le strutture comunali competenti nell'attività collegata alla trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono:

a) Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) preposto ad accogliere 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 (SUE) istruisce e conclude i procedimenti nell'esercizio delle responsabilità previste e stabilite dalla vigente normativa.

b) Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) preposto a ricevere i procedimenti riconducibili alle disposizioni del D.P.R. 447/98, come modificato dal D.P.R. 440/2000, anche quando vengano erroneamente incardinati presso altri uffici ed amministrazioni, purché riguardanti interventi localizzati nell'ambito del territorio comunale nell'ambito delle attività produttive. Rientrano nelle competenze del SUAP tutti i procedimenti afferenti impianti produttivi di beni e servizi, ancorché disciplinati da specifiche normative di settore, nonché le procedure per l'installazione di infrastrutture per telefonia e la telematica. Il SUAP istruisce e conclude i procedimenti nell'esercizio delle responsabilità previste e stabilite dalla vigente normativa.

c) Servizio Urbanistica e Ufficio di Piano – Sono abilitate a ricevere i procedimenti connessi all'attività urbanistica in generale ed in particolare alle varianti allo strumento urbanistico vigente ed ai piani attuativi, all'istruttoria dei piani attuativi di iniziativa privata. Istruiscono e concludono i procedimenti relativi ai piani attuativi di iniziativa pubblica e privata. Provvedono alla redazione di regolamenti e convenzioni urbanistiche, etc. Assumono i compiti ed esercitano le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.

2. I soggetti privati che comunque svolgono un servizio di pubblica necessità, sono: il progettista, il tecnico rilevatore, il direttore lavori, etc. Questi, in base alle vigenti normative, assumono il ruolo di soggetto esercente servizio di pubblica utilità nei modi e nelle forme previste dalle vigenti leggi assumendone le rispettive responsabilità nei confronti della P.A. e dei committenti.

Art. 7 - Commissione locale per il paesaggio - (già CECI)

1. Il Comune nomina, con deliberazione dell'organo competente, la commissione locale per il paesaggio di cui all'art. 148 del D. L.vo n 42/2004 e s.m.i. e della Legge Regionale n° 10 / 1982
2. Il funzionamento della Commissione, di cui all'art. 148 del D. Lvo 42/2004 come modificato dal D. Lvo n° 63 / 2008 viene precisato e regolamentato nel corpo del deliberato di nomina dei componenti oppure mediante apposito regolamento in cui sono precisati:
 - Istituzione della commissione locale per il paesaggio
 - Composizione della Commissione
 - Competenze della Commissione
 - Funzionamento della Commissione
 - Criteri di valutazione dei progetti

TITOLO 2 - DEFINIZIONI

CAPO 1 – PARAMETRI E INDICI URBANISTICO-EDILIZI

art. 8 - Definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento si assumono le seguenti definizioni.

Allineamento : Si definisce allineamento la linea su cui insistono o devono insistere i fronti dei fabbricati.

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

Altezza della costruzione : Lunghezza del segmento verticale avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro con il piano di spiccato e con il piano orizzontale dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato, l'altezza si misura alla gronda della copertura in caso di sottotetto non abitabile o al colmo della copertura in caso di sottotetto abitabile.

Altezza media dei locali : Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali dei singoli spazi interni.

Ampliamento : L'aumento in termini di superfici (dimensioni) o di volume (estensione) di una costruzione esistente con la realizzazione di spazi supplementari.

Androne : Spazio interno posto al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con gli spazi esterni.

Area di sedime : Per area di sedime di un edificio si intende la superficie di attacco al suolo (piano di campagna) definita dai fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali.

Arredo urbano : Costituito da manufatti orizzontali o verticali che attrezzano lo spazio esterno incidendo sulla qualità funzionale e percettiva degli spazi pubblici o d'uso pubblico.

Balcone : Ripiano praticabile sostenuto da mensole o a sbalzo in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra e delimitato da parapetto o ringhiera.

Ballatoio : Balcone continuo con funzione di percorso funzionale all'accesso di ambienti.

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

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

Chiosco : Padiglione indipendente di limitate dimensioni avente il perimetro delimitato da chiusure leggere.

Coefficiente di forma F degli edifici : Utile per la determinazione dei valori minimi e massimi dei coefficienti volumici globali di dispersione termica delle zone climatiche. Esso rappresenta, ai sensi dell'art. 3 del DM 10 marzo 1977, il rapporto tra la superficie S , che delimita il volume lordo riscaldato V , e il medesimo volume lordo V .

Coefficiente di dispersione termica per trasmissione C_d : Ai sensi del regolamento di esecuzione alla legge 30 aprile 1976, n. 373, (consumo energetico per usi termici negli edifici), e giusto l'art. 21 del decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1977, n. 1052 – il C_d rappresenta la potenza termica dispersa per trasmissione per unità di volume lordo riscaldato e per unità di differenza di temperatura aria-aria.

Costruzione : Qualsiasi manufatto non rientrante espressamente nella categoria dei veicoli, realizzato in muratura o altri materiali indipendentemente dalla durevolezza, inamovibilità o incorporazione al suolo, che sia in grado di costituire unità abitativa ovvero unità utilizzabile per altro uso. Qualunque opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo.

Destinazione d'uso: Funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona specifica in cui ricadono l'area o la costruzione.

Depositi a cielo aperto: Spazi utilizzati per il deposito di materiali e manufatti di cantiere non assimilabili a discariche di rifiuti disciplinate da norme specifiche. Spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, caravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari) con esclusione di manufatti che determinino superficie utile.

Deposito agricolo : Manufatto in area agricola realizzato per finalità correlate direttamente e unicamente alla coltivazione dei terreni ed utilizzato per il rimessaggio degli attrezzi e delle macchine agricole, per il deposito delle sementi, dei concimi, ecc.

Fronte della costruzione : Estrapolazione geometrica della singola facciata di una costruzione (vuoto per pieno) delimitata dal piano di spiccato e dal piano o dai piani di estradosso del solaio di copertura.

Gazebo: Manufatto da giardino o da terrazzo, aperto su tutti i lati.

Impianti tecnologici: Sono gli impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, etc., al servizio degli utenti sia nelle costruzioni per civili abitazioni che nelle costruzioni a destinazione d'uso produttivo e/o commerciale.

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

Isolato: Porzione di suolo urbano, edificato e non, contornato da strade, o comunque da spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

Lastrico solare: Spazio scoperto e praticabile della copertura piana di un edificio o di una sua porzione.

Loggia: Spazio praticabile, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto sul fronte esterno, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare.

Lotto: Per lotto si intende una porzione di suolo unitaria. Il lotto può essere comprensivo dell'edificio (esistente o da realizzarsi) e della relativa area di pertinenza.

Lotto minimo: Superficie fondiaria minima, eventualmente prevista dalle specifiche norme di zona, necessaria per realizzare qualsiasi nuova opera edilizia.

Manufatti temporanei: Manufatti facilmente amovibili con carattere di provvisorietà e installati per esigenze stagionali o momentanee, di occupazione di suolo pubblico o privato, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa.

Pensilina: Struttura accessoria autonoma o in aggetto dalle pareti esterne di un edificio realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

Pergolato: Struttura pertinenziale costituita da elementi verticali e orizzontali a sviluppo lineare (in legno o metallo), priva di chiusure laterali e copertura, di norma costituente il supporto per la crescita di vegetazione rampicante.

Pertinenze: Spazi comuni annessi a complessi edilizi o a singole unità immobiliari di cui ne sono parte accessoria o attrezzatura e/o infrastruttura – Trattasi comunque di spazi esterni alle unità immobiliari, a complemento dell'unità edilizia o immobiliare in quanto integrati e coinvolti nell'uso degli stessi.

Piani degli edifici: Sono:

- *piano di un edificio:* lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, delimitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo nel rispetto delle caratteristiche funzionali del piano stesso.

- *piano fuori terra:* il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o di poco superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati a piani fuori terra (e quindi come tali considerati ai sensi del presente Regolamento) i piani seminterrati o le porzioni di piani seminterrate il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a - 0,30 m rispetto alla quota del terreno circostante;

- *piano seminterrato:* il piano di un edificio, non rientrante nella definizione prima riportata, il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a + 0,90 m rispetto a quella del terreno circostante;

- *piano interrato:* il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati, e come tali considerati, i piani seminterrati con soffitto a una quota inferiore a +0,90 m rispetto alla quota del terreno e che non presentano finestre lungo le pareti fuori terra. Quando l'estradosso del solaio di copertura è sotto il livello del terreno in ogni suo punto, il piano si definisce completamente interrato.

- *piano ammezzato:* un piano interposto tra due piani (generalmente tra il primo piano fuori terra e i successivi) di altezza interna inferiore a quella degli altri piani compatibile con quella richiesta per la destinazione d'uso preposta.

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

Piano di spiccato: Piano orizzontale di riferimento per la quota di spiccato di una costruzione.

Proiezione della fronte: Estrapolazione geometrica piana ottenuta dal ribaltamento della fronte dell'edificio sul piano di spiccato. Il ribaltamento si attua ruotando di 90° la fronte dell'edificio intorno alla retta originata di intersezione della fronte stessa con il piano di spiccato.

Porticato: Spazio coperto con funzione di passaggio pubblico o privato delimitato da pilastri o colonne caratterizzato almeno da tre lati aperti sull'esterno.

Quota di spiccato: Generalmente la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. In assenza di marciapiede pubblico o di riferimenti sufficienti, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale.

Ricostruzione: Qualsiasi intervento, anche parziale, finalizzato alla riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, crollata o demolita.

Soprelevazione: L'estensione in senso verticale di tutta o solo di una parte di una costruzione esistente.

Spazio pubblico: Superficie costituente vie, piazze, giardini e spazi assimilabili aperti permanentemente al pubblico. Non rientrano in questa categoria le aree del patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.

Superfetazione: Opera edilizia aggiunta a un edificio preesistente il cui carattere anomalo sia tale da compromettere i caratteri tipologici dell'edificio stesso o anche dell'ambiente circostante.

Terrazza: Spazio piano praticabile scoperto, posto in elevazione, diverso dalla loggia, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

Tettoia: Costruzione di pertinenza – non assimilabile al portico e alla pensilina - costituita dalla copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Tipologia: Insieme di elementi, figurativi, distributivi e funzionali, organizzati mutuamente e attraverso i quali emergono i caratteri della costruzione. Lineamenti tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che, in una unità edilizia concreta, ne fissano e trasmettono i caratteri fondamentali.

Unità immobiliare: Entità immobiliare minima censita o censibile dal catasto, capace di assolvere autonomamente alle funzioni cui è destinata.

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

Veranda: Loggia o balcone chiuso da vetrate.

art. 9 – Parametri e indici urbanistici

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

Superficie fondiaria – (*Sf*) - Superficie facente parte della ST utilizzabile a fini edificatori ottenuta al netto delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

Superficie permeabile: Superficie del suolo libera da opere che impediscono la permeabilità dell'acqua nel sottosuolo.

Indice di utilizzazione territoriale Iut - (*Su / St*)- Parametro utilizzato per calcolare la massima superficie utile (*Su*), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (*St*).

Indice di utilizzazione fondiaria – Iuf - (*Su / Sf*)- Parametro utilizzato per calcolare la massima superficie utile (*Su*), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (*Sf*).

Indice di fabbricabilità territoriale = It - (*Vc / St*) - Parametro utilizzato per calcolare il volume massimo complessivo (*Vc*), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (*St*).

Indice di fabbricabilità fondiario = Tf - (*Vc / Sf*) - Parametro utilizzato per calcolare il volume massimo complessivo (*Vc*), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (*Sf*).

Indice di permeabilità - Rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

art. 10 – Parametri e indici edilizi

Superficie utile – (*Su*) - Somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.).

Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:

- i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito; sono altresì esclusi dalla S.U. i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle zone agricole;
- i balconi se hanno superficie minore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 2,00 (che costituisce limite assoluto invalicabile di sporgenza) ovvero se hanno superficie eguale o superiore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 0,80: ove si eccedano l'uno o l'altro dei limiti indicati è da computare nella S.U. la superficie relativa alla sporgenza superiore a ml 0,80;
- le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, le cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano altezza netta superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al terreno sistemato più di cm 100, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti nell'edificio.

Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della **Su** sono esclusi :

- le pensiline, gli spazi di parcheggio, i locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte;
- la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (*Sc*).

Superficie utile esclusivamente di tipo residenziale - (*Sur*)

Superficie utile totale - (*Sut*)

Superficie coperta - (Sc) - Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; da essa si escludono le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili se di profondità non superiore a m 0,80, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi e sporti eccedente detta profondità. Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie racchiusa nell'involuppo delle proiezioni a terra dei perimetri di tutti i piani fuori terra.

Rapporto di copertura - (Rc) = Sc / Sf - Rapporto massimo ammissibile fra la superficie coperta e quella fondiaria.

Superficie utile abitabile - (Sua) Superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, logge e balconi se di profondità non superiore a m 0,80, conteggiando invece in essa la quota delle proiezioni di balconi e sporti eccedente detta profondità. In caso di alloggi su più piani le scale interne di collegamento fra due piani si conteggiano una volta sola.

Superficie disperdente - (Sd) - Superficie che delimita verso l'esterno, ovvero verso vani non dotati di impianti di riscaldamento, il volume riscaldato V .

Altezza delle fronti - (Hf) - Ai fini della determinazione delle distanze fra fabbricati e dai confini, l'altezza di riferimento è quella di ogni fronte della costruzione estrapolata secondo il criterio definito dall'art. 5 (altezza del fabbricato)

Altezza massima del fabbricato - (Hm) - È l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf) dell'edificio.

Numero massimo dei piani abitabili - (Np) - Somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il sottotetto se abitabile ed il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta superiore a ml 2,40.

Volume complessivo del fabbricato - (Vc) - Somma dei prodotti delle superfici utili (S.U.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio se piano, ovvero come media ponderata delle altezze, se i solai sono inclinati. Negli edifici esistenti il computo del volume da calcolare per la eventuale ricostruzione o l'ampliamento può includere la quota del piano seminterrato emergente rispetto al terreno sistemato .

Altezza virtuale = (Hv) = Vc / Sua - È rappresentata, ai fini dell'art. 43 della L.N. 457/78, dal rapporto tra il volume complessivo dell'edificio (Vc) e la superficie utile abitabile (Sua).

Volumi tecnici - (Vte) - I volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione e condizionamento, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. A puro titolo esemplificativo, sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli elevatori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, i sottotetti non accessibili asserviti alla costruzione quale spazio vuoto utile all'isolamento termico ecc. Non sono considerati volumi tecnici gli stenditoi - ancorché aperti su tutti i lati - le soffitte, i

locali di sgombero e simili. La sistemazione dei volumi tecnici non deve, in ogni caso, arrecare pregiudizio all'insieme architettonico dell'edificio.

CAPO 2 - DISTANZE

art. 11 – Misurazione delle distanze

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

art. 12 – Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e/o di zona omogenea

1. La distanza degli edifici dai confini di proprietà è regolamentata, per ogni zona omogenea, dalle NTA del Puc. La distanza può essere ridotta a ml 0,00 in caso di aderenza se preesiste edificio con parete cieca in confine oppure se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti finalizzato alla costruzione congiunta e contestuale di manufatti edilizi in aderenza sul confine.
2. La distanza degli edifici dal confine di zona omogenea non può essere inferiore a 5,00 mt. Anche se il confine di zona è interno alla proprietà privata interessata dalla costruzione.

art. 13 – Distanze minime tra corpi di fabbrica

1. In caso di ricostruzione totale o parziale di fabbricati esistenti posti tra loro a distanza inferiore a quella pari all'altezza del più elevato degli edifici o al limite assoluto di ml 10, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di superfetazioni, ossia di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Per le nuove costruzioni, a meno di norme più restrittive stabilite dalle NTA del puc per le singole zone omogenee, la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) in caso di prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata, è pari all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di ml 10.
3. Tra le pareti non finestrate e parti non finestrate di pareti che si fronteggino per una larghezza e per un'altezza non superiore a ml 3,00 - è consentita una distanza minima di ml 8,00 . Su tali pareti resta il vincolo assoluto di divieto di aprire, successivamente, finestre.

CAPO 3 – INTERVENTI

art. 14 – Interventi di manutenzione ordinaria

1. Rientrano nella manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:
 - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni (riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne);
 - riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
 - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, sempreché vengano conservate le caratteristiche esistenti (materiali, tinte, lavorazioni);
 - riparazione, sostituzione e posa degli infissi e dei serramenti;
 - le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti e delle coperture;
 - riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde, anche con materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
 - le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio senza ampliamenti o costruzioni ex novo dei locali relativi;
 - l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
 - lo spostamento di pareti mobili;
 - gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - applicazioni di zanzariere o tende da sole;
 - la manutenzione del verde privato esistente;
 - riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili).
2. La realizzazione di opere che non sono sottoposte a specifiche procedure abilitative (attività libera), avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel comune.
3. Il proprietario dell'immobile, o avente titolo, deve segnalare e/o comunicare al Responsabile SUE, contestualmente all'inizio dei lavori, la tipologia e la consistenza dell'intervento. Resta fermo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria, e l'obbligo di versamento in discarica autorizzata dei materiali di risulta.
4. È fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.
5. Le opere di manutenzione ordinaria di qualsiasi genere riguardanti immobili assoggettati al vincolo storico-artistico della legge n. 1089/39 come sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e ss.mm.ii., sono soggette al preventivo *nulla osta* preventivo da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici o ai Beni Artistici o ai Beni Archeologici a seconda dei beni in essi immobili vincolati.

art. 15 – Interventi di manutenzione straordinaria

1. Rientrano nella manutenzione straordinaria gli interventi che non alterino i volumi o le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso attuali e che riguardano:
 - le opere di rinnovamento e/o sostituzione di parti, anche strutturali, fatiscenti delle costruzioni,
 - le opere necessarie per realizzare o integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
 - le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo interno agli alloggi o alle altre unità immobiliari;
 - la realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti esclusivamente ad eliminare le barriere architettoniche.
 - Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso
2. Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi 5 anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'amministrazione comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali possono comprendere qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare la efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento.
6. Il titolo abilitativo necessario è disciplinato dal Titolo II – Capo I art. 6 del DPR 380/2001 e gli elaborati a corredo (nel numero di copie prescritto dall'Ufficio comunale di competenza) devono essere sufficienti a fornire, al comune, la qualità e la quantità delle opere che si intendono realizzare. Rappresentano documentazione minima:
 - planimetria generale in scala 1:2000, intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;
 - progetto (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle eventualmente da demolire e quelle di nuova realizzazione;
 - documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione;
 - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sia da parte del proprietario o di chi ne ha titolo che da parte di un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni di legge e del presente regolamento.
7. È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al regolamento edilizio,

alle norme dei piani urbanistici e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto dichiarato, il dirigente del servizio urbanistico emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi della legge.

art. 16 – Interventi relativi a pertinenze e volumi tecnici

1. Costituiscono volumi tecnici e/o pertinenze gli spazi ed i volumi destinati a servizi integrativi delle costruzioni non utilizzabili né alienabili separatamente dalle costruzioni stesse: autorimesse realizzate a norma dell'art. 18 della L.N. 765/67 o della L.N. 122/89, locali interrati o seminterrati destinati a impianti tecnologici, serbatoi per carburanti o altri liquidi e gas, autoclavi, ascensori, sottotetti non abitabili né utilizzabili con accesso dall'esterno, cortili, androni, porticati e giardini di uso condominiale o pubblico.
2. Le opere di adeguamento o realizzazione ex novo di volumi tecnici o pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti, costituiscono manutenzione straordinaria e sono soggette a titolo abilitativo indicato .

art. 17 – Interventi di restauro

1. Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro sono quindi volti:
 - alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte meramente utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'utilizzabilità, anche con eventuale cambiamento d'uso adottando una destinazione più idonea e congruente di quella attuale in rapporto alla tipologia ed ai caratteri dell'edificio, di cui non debbono risultare alterate la forma e la distribuzione;
 - alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
 - alla conservazione, al recupero e alla composizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.
2. Gli interventi di restauro sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività qualora non comportino modifiche di destinazione d'uso e a permesso di costruire in caso diverso.
3. La Segnalazione certificata di inizio attività deve essere corredata dei seguenti documenti:
 - una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale;
 - esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni (in scala 1:50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi etc.);
 - ampio repertorio documentario di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici (in scala adeguata);
 - documentazione fotografica a colori;

- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;
- progetto di restauro con piante, alzati e sezioni (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;
- schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

art. 18 – Interventi di risanamento conservativo

1. Gli interventi di risanamento conservativo, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui al precedente articolo 12, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso; essi pertanto:
 - devono prevedere la conservazione dell'edificio con la eliminazione delle superfetazioni incompatibili, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti;
 - non devono comportare incremento di volume e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti.
2. Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività.
3. La Segnalazione certificata di inizio attività deve essere corredata dei seguenti documenti (nel numero di copie prescritto dall'Ufficio comunale di competenza):
 - una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
 - rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare a risanamento conservativo, comprendenti planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
 - documentazione fotografica a colori;
 - documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
 - progetto di risanamento conservativo (piante, alzati, sezione in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione.

art. 19 – Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi stessi. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché gli interventi di recupero a fini residenziali dei sottotetti esistenti, ai sensi della Legge Regionale 28 novembre 2000 e ss.mm.ii..

2. Gli interventi di ristrutturazione non devono pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante né comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento.
3. Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi nelle costruzioni soggette a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statali o regionali.
4. Gli interventi di ristrutturazione, con eccezione ai casi previsti da eventuali leggi “deroga”, sono soggetti a permesso di costruire qualora conducano ad un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente e comportino aumento di unità immobiliari o modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o che determinino, limitatamente agli immobili compresi negli Ambiti di Recupero, mutamenti della destinazione d’uso. Gli interventi di ristrutturazione comprensivi della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell’edificio preesistente sono soggetti a SCIA (segnalazione certificata di inizio attività).
5. La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dei seguenti documenti:
 - una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, tese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
 - rilievo dello stato di fatto della costruzione da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
 - documentazione fotografica a colori;
 - documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione preesistente;
 - progetto di ristrutturazione (piante, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
 - schemi degli impianti tecnologici;
 - ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

art. 20 – Interventi di nuova costruzione

1. Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli; vanno in particolare considerati interventi di nuova costruzione:
 - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente;
 - la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto;
 - il riuso residenziale di sottotetti con modifiche del piano di imposta di uno o più solai;
 - le sopraelevazioni e gli ampliamenti anche parziali;
 - la costruzione di pensiline, sporti, balconi e similari di profondità maggiore di ml 1,50;
 - l’installazione di torri e tralicci per impianti radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
 - 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 in edificato;
 - la realizzazione di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole.

2. Sono altresì da considerare di nuova costruzione gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di involucri mobili insistenti su suolo, ancorché privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni, nonché la posa di container, vagoni, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto.
3. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire.
4. La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dei seguenti documenti:
 - stralcio aerofotogrammetrico ufficiale ed eventuale stralcio di ortofoto;
 - copia dello stralcio della tavola del Puc e della tavola di Pua, qualora esista;
 - una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
 - planimetrie generali orientate in scala 1:2000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti;
 - planimetrie in scala 1:200 corredate delle argomentazioni e dei calcoli di verifica delle conformità del progetto alle prescrizioni di legge, del Puc e di regolamenti;
 - progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti;
 - pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
 - a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
 - c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita;
 - d) gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
 - particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;
 - schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge;
 - completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;
 - progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
 - la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;
 - ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.
5. In particolare per la realizzazione di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, così come disciplinato dalle Nta del Puc, il progetto deve essere accompagnato da elaborati grafici che dimostrino che il manufatto è compatibile con il paesaggio e l'ambiente in cui si colloca, che è stato progettato in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo e le alterazioni del sito (movimenti di terra, abbattimenti di alberi,..) e che è stato previsto l'uso di materiali coerenti con il contesto in cui il manufatto si inserisce.
6. Per gli edifici residenziali, *ricadenti negli Ambiti urbani consolidati e negli Ambiti di riassetto e completamento*, costituiti dal solo piano terra (anche in presenza di piani seminterrati o interrati destinati a funzioni non residenziali), così come disciplinato dalle Nta del Puc, per le quali sono ammessi interventi di ampliamento mediante sopraelevazione, il progetto deve essere accompagnato da elaborati grafici che dimostrino le seguenti condizioni:
 - coerenza dei materiali utilizzati in relazione al contesto in cui il manufatto si inserisce;
 - allineamento della sopraelevazione con i fronti principali, senza arretramenti sul fronte strada e senza parti aggettanti;

- allineamento di gronda con gli edifici esistenti adiacenti; in assenza di riferimenti il piano aggiuntivo non può avere altezza superiore a 3 m.;
 - distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10m.
7. Per le aree ricadenti negli *Ambiti urbani consolidati di tipo B* nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni non residenziali, anche edificate, così come stabilito dalle Nta del Puc si rimanda agli Api per la definizione specifica degli interventi con riferimento alle attuali caratteristiche prevalenti della struttura urbana, della giacitura e della larghezza degli elementi viari, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, delle caratteristiche dimensionali e formali delle unità; i parametri a cui negli Api si dovrà fare riferimento sono gli stessi parametri prescritti dalle NTA per gli *Ambiti di riassetto e consolidamento di tipo B*.

art. 21 – Interventi classificabili come opere minori

1. Sono definite opere minori gli interventi volti alla produzione di:
 - elementi di arricchimento morfologico degli spazi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
 - cartellonistica murale o a struttura autoportante;
 - impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
 - tende, tendoni, pensiline, chioschi smontabili e altri arredi urbani.
2. Tali interventi sono soggetti a SCIA (segnalazione certificata di inizio attività)
3. La Segnalazione certificata di inizio attività per gli interventi diversi deve essere corredata dei seguenti documenti:
 - una o più planimetrie generali in scala 1:1000 o 1:500 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
 - progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
 - ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.
4. Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione. L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

art. 22 – Interventi relativi ad aree scoperte

1. Sono definiti come relativi ad aree scoperte gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
2. Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:
 - essere illustrati in una relazione che, fra l'altro, documenti la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente circostante ed essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che

rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con le relative essenze, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;

- non comportare impermeabilizzazioni di nuovo impianto tali da comportare impermeabilizzazioni complessive superiori in superficie al 40% del totale delle superfici non edificate del lotto di pertinenza; in caso di preesistenti impermeabilizzazioni per aliquote superiori a quelle ora indicate, prevederne la riduzione secondo la seguente casistica:

- impermeabilizzazioni preesistenti pari al 100%: riduzione al 70%;
- impermeabilizzazioni preesistenti fra il 100 e l'80%: riduzione al 60%;
- impermeabilizzazioni preesistenti fra l'80 e il 60%: riduzione al 50%;
- impermeabilizzazioni preesistenti fra il 60% e il 41%: riduzione al 40%.

3. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati.
4. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
5. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

art. 23 – Interventi di demolizione

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, sono soggette a SCIA (segnalazione certificata di inizio attività), così come negli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano alterazioni della volumetria, della sagoma, dei prospetti o delle superfici dei manufatti. Negli altri casi le demolizioni sono soggette a Permesso di costruire.
3. La domanda inerente deve essere corredata di:
 - una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
 - rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
 - documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
 - relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
 - indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda per interventi sull'area risultante, ovvero -in alternativa- planimetria in scala 1:100 e dettagli in scala adeguata illustranti le soluzioni progettuali della sistemazione dell'area dopo la demolizione.

art. 24 – Interventi non ultimati

1. Ove l'opera oggetto di permesso di costruire non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.
2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

3. È comunque vietato lasciare ferri di attesa, impalcature e altre forme di condizione precaria o a rustico del manufatto di cui sia richiesta licenza d'uso. In caso di utilizzazione non autorizzata della quale possa risultare difficoltosa l'interruzione, l'Amministrazione Comunale può compiere interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente per l'eliminazione degli elementi di precarietà.

art. 25 – Interventi per manufatti provvisori

1. Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli 8 mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.
2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.
3. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in ripristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.
4. L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
5. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

art. 26 – Interventi urgenti

1. Gli interventi che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
2. È fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e di presentare entro 15 giorni dall'inizio degli stessi la richiesta adeguata, in relazione alla natura dell'intervento.
3. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia all'Amministrazione Comunale.

art. 27 – Varianti in corso d'opera

1. Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di opere soggette a permesso di costruire, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti al preventivo permesso. Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali, non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non mutino le destinazioni d'uso e la categoria edilizia d'intervento, non alterino la sagoma e non violino eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, le varianti stesse possono essere eseguite previa presentazione della SCIA

(segnalazione certificata di inizio attività), fatta salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio del certificato di agibilità.

art. 28 – Interventi di variazione della destinazione d'uso

1. Non costituiscono interventi di variazione della destinazione d'uso i mutamenti di utilizzazione senza l'esecuzione di opere edilizie all'interno della medesima categoria, di destinazione compatibile con quelle previste dal Puc.
2. La variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie con interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici, va assentita nei modi e nei termini di legge.
3. Ai sensi dell'art. 2.1 lett. f) della legge regionale 28 novembre 2001 n. 19 e regolamento di attuazione, è soggetto alla SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) il mutamento della destinazione d'uso di immobile o loro parti che non comporti interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le specifiche zone territoriali .
4. La domanda per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge e di regolamenti.

CAPO 4 – USO DEL SUOLO E ATTIVITA'

art. 29 – Classificazione delle attività ed uso del suolo

1. Al fine di specificare, se ritenuto indispensabile, le destinazioni ammissibili nei diversi ambiti individuati dal Puc, il presente articolo classifica le destinazioni d'uso prevalenti esistenti e di progetto per l'intero territorio comunale a cui si farà riferimento nell'ordinaria attività urbanistico-edilizia. Solo a titolo esemplificativo vengono individuati alcune classificazioni dell'uso per cui altre attività, non direttamente citate, vanno individuate per analogia.

A. usi abitativi di tipo urbano

- A1 - residenze;
- A2 - residenze speciali (universitarie, case albergo, conventi, comunità etc.).

B. usi industriali e artigianali

- B1 - produzione industriale e artigianale di beni;
- B2 - magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta e movimentazione delle merci);
- B3 - deposito e stoccaggio a cielo aperto (di materiali e merci) con e senza vendita.

C. attività terziarie (economiche e amministrative)

- C1 - attività direzionali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili;
- C2 - centri sociali;
- C3 - sedi di associazioni sindacali, politiche, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili.

D. attività commerciali e artigianato di servizio

- D1 - commercio in grandi strutture e centri commerciali (con superficie di vendita oltre i 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;
- D2 - commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;
- D3 - commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq);
- D4 - commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq);
- D5 - artigianato artistico, artigianato e attività di servizio alla famiglia e alla persona;
- D6 - laboratori di artigianato alimentare;
- D7 - distribuzione di carburanti (stazioni di servizio);
- D8 - garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto.

E. attività ricettive e ristorative

- E1 - alberghi, pensioni, locande, ostelli;
- E2 - accoglienza in strutture all'aperto attrezzate (campeggi, area sostacaravan);
- E3 - attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).

F. attività ricreative (spettacolo, sport, cultura, tempo libero)

- F1 - attrezzature per spettacolo, sport, cultura, tempo libero (impianti per lo spettacolo sportivo; multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri; spazi espositivi e museali; discoteche e sale da ballo; centri e sale polivalenti; sale di riunione e di spettacolo; centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre).

G. Attrezzature pubbliche

- G1 - sedi di attrezzature pubbliche di livello locale: scolastiche (fino alla media inferiore), socio-sanitarie, amministrative, religiose;
- G2 - sedi di attrezzature pubbliche di livello sovralocale: scolastiche, socio-sanitarie, amministrative;
- G3 - servizi per la formazione universitaria;
- G4 - verde pubblico ed impianti sportivi;
- G5 - parcheggi pubblici.

H. usi rurali

- H1 - usi forestali e boschivi; coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature); usi zootecnici;
- H2 - attività agrituristiche e di turismo rurale.

Art. 30 – Parcheggi dotazionali - pertinenziali

1. In relazione all'uso previsto è obbligo assicurare la quantità minima di parcheggi distinguendoli tra parcheggi pubblici e parcheggi privati di tipo pertinenziale riservati, cioè, agli abitanti e agli utenti dei singoli edifici. I parcheggi vanno garantiti e quindi reperiti, negli interventi diretti di nuova costruzione, negli interventi di ristrutturazione edilizia, negli interventi che comunque comportino un aumento del numero di unità immobiliari e nei cambi d'uso (con o senza opere) che nel passaggio dal precedente al nuovo uso comportino un aumento delle dotazioni richieste, così come definite nel presente articolo.
2. Le prescritte dotazioni di parcheggi al servizio degli edifici si devono realizzare nell'unità edilizia o nel lotto d'intervento, o in altra area immediatamente prossima, e comunque distante non più di 150 m. dall'edificio, purché appartenente alla medesima proprietà e permanentemente asservita con atto pubblico.
3. Negli interventi diretti di nuova costruzione le dotazioni di parcheggi di cui al comma 2, se esterne all'area di sedime, vanno obbligatoriamente realizzate nel sottosuolo, anche su più livelli interrati, salvo comprovata impossibilità oggettiva da dimostrare con specifica relazione tecnica.
4. Le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali sono determinate in relazione agli usi previsti e nelle quantità definite dalle vigenti leggi statali e regionali nonché dalle NTA del Puc.

PARTE SECONDA - COMPONENTI STRUTTURALI DEL PUC

TITOLO 3 – SPAZIO PUBBLICO E DI USO PUBBLICO

art. 31 - Generalità

1. Lo spazio aperto pubblico e d'uso pubblico interpreta e specifica gli indirizzi della componente strutturale del Piano urbanistico comunale, con riferimento a:
 - strade e relative fasce di rispetto;
 - piste ciclabili;
 - parcheggi;
 - piazze e percorsi pedonali;
 - aree di verde attrezzato;
 - arredo urbano.
2. Le norme sono riferite alla manutenzione, trasformazione, progettazione e realizzazione dello spazio pubblico e di uso pubblico pertanto tali attività sono soggette a tutela e controllo da parte del Comune attraverso gli uffici preposti.
3. Destinatari della norma sono sia il soggetto pubblico, quando opera direttamente, sia il soggetto privato, quando realizza spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

Art. 32 - Infrastruttura viaria e relative fasce di rispetto

1. Il Puc individua, oltre alla rete viaria esistente quella di previsione e di ammodernamento e/o potenziamento.
2. Il Ruc indica, per i diversi tipi di strade, le prestazioni da raggiungere al fine di migliorare le relazioni che ciascun tipo di strada ha con il contesto circostante e di eliminare o mitigare eventuali problemi di compatibilità.
3. Gli elementi caratterizzanti le strade sono:
 - carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione/servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma...);
 - intersezioni;
 - spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
 - fermate dei mezzi pubblici;
 - percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
 - percorsi ciclabili;
 - fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
 - mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, filari arborei e siepi antirumore) e artificiali (barriere antirumore, spartitraffico eparacarri, paletti);
 - arredi.
4. All'interno delle zone urbanizzate è obbligatoria, per qualunque tipo di strada, l'imposizione di un senso unico di marcia quando la sezione stradale disponibile per il transito veicolare non superi i 4 ml.
5. A norma del Codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione, le fasce di rispetto stradali sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità.

Nelle fasce di rispetto non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole. Nelle fasce di rispetto stradali, è ammessa la realizzazione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Al fine di mitigare l'inquinamento acustico negli interventi di riqualificazione delle strade extraurbane primarie esistenti, compresa l'autostrada, le fasce di rispetto devono essere trattate in modo da costituire fasce verdi di ambientazione; per tali aree è necessario prevedere l'inserimento di specie vegetali possibilmente autoctone.
7. Al fine di rendere più sicuro l'attraversamento delle strade caratterizzate da usi molteplici, negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di strade di tipo locale, è necessario :
 - impiegare soluzioni efficaci di moderazione del traffico;
 - utilizzare pavimentazioni coerenti con le caratteristiche dei contesti urbani attraversati;
 - prevedere una forte integrazione tra le diverse componenti stradali (carreggiate, intersezioni, spazi per la sosta, percorsi pedonali e ciclabili, elementi di arredo e di verde attrezzato).

Art. 33 - Piste ciclabili

1. Per pista ciclabile si intende lo spazio dedicato al transito esclusivo delle biciclette.
2. Se destinate ad un solo senso di marcia le piste ciclabili devono avere la larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 2,50 e devono essere separate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.
3. In area urbana va perseguita la continuità della rete delle piste ciclabili e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico.
4. In area extraurbana, allo scopo di favorire l'attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che le piste ciclabili diventino elemento di qualificazione e strumento di fruizione dello spazio agricolo. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione dovranno:
 - garantire la separazione dagli altri flussi quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani;
 - essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, ove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione per i ciclisti;
 - individuare itinerari significativi anche utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
 - prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro.
5. Le pavimentazioni delle piste ciclabili, sia in area urbana che in area agricola, dovranno essere realizzate con materiali coerenti con il contesto in cui il percorso si inserisce.

Art. 34 - Parcheggi

1. Si considerano aree di parcheggio pubblico le aree specificamente destinate alla sosta dei veicoli, caratterizzate da una dimensione tale da poter costituire attrezzature a servizio di più insediamenti (aree destinate a più di 10 posti auto); tali aree possono essere scoperte e/o aree con strutture edificate, realizzate a raso, interrate o in elevazione.
2. Negli interventi di nuova realizzazione o di riqualificazione delle aree a parcheggio già esistenti dovranno essere valutate le soluzioni più idonee in relazione alle caratteristiche dimensionali e tipologiche, alla localizzazione e alle qualità del contesto urbano.
3. Ai fini del dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per il singolo posto auto (comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari di accesso, di manovra e di servizio) è di 30 mq.
4. Le aree destinate a parcheggio a raso, ogni volta che le dimensioni lo consentano, dovranno essere opportunamente alberate con specie a fogliame permanente caratterizzate da chioma ampia e folta, resistenti agli inquinamenti, poco attrattive per gli uccelli, con ramificazione ascendente e che non producano né frutti voluminosi e pesanti né sostanze imbrattanti, ubicate al fondo o sui lati degli stalli di sosta.
5. Per i parcheggi interrati, la copertura deve essere progettata come superficie praticabile e spazio d'uso pubblico (parcheggio a raso, piazza, area per il gioco, area per il mercato,...).
6. Gli spazi esterni destinati a parcheggi debbono essere pavimentati in masselli prefabbricati autobloccanti in cemento, del tipo forato per i 2/3 circa della dimensione longitudinale di ciascuno stallo di sosta e del tipo pieno, anche colorato, posto in opera con le opportune pendenze per la raccolta nella fognatura nera delle acque piovane, per il residuo 1/3 sul quale deve obbligatoriamente essere collocata la parte con il motore dei veicoli in sosta.
7. Nei parcheggi in elevazione controllare l'orientamento delle aperture e dei condotti di ventilazione (naturale o artificiale) rispetto agli edifici contermini, in modo da limitare le immissioni sonore in corrispondenza di questi ultimi ed evitare che i fumi di scarico siano convogliati e diretti verso altri edifici.
8. Quando il regime d'uso temporale sia o si preveda fortemente discontinuo, occorre valutare la possibilità di consentire lo svolgimento di attività diverse (per esempio il gioco, lo sport, il commercio temporaneo).
9. È consentibile la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso collettivo degli stessi parcheggi anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tra residenti e forestieri.

Art. 35 - Piazze e percorsi pedonali

1. La **piazza** è uno spazio pubblico all'interno di un centro abitato delimitato in maniera che si crei un spazio di relazione e di aggregazione sociale. La piazza, anche se spesso ricopre svariate funzioni (parcheggio per la sosta dei veicoli o mercato per ospitare i venditori ambulanti), deve avere principalmente una valenza pubblica in cui si ritrova la collettività. Nella piazza, che il più delle volte coincide con il luogo dove si affacciano gli edifici principali Municipio, cattedrale, ecc., si svolgono le funzioni che interessano le persone che vivono in quel momento la città .

2. Nell'attività pubblica e privata di trasformazione dei suoli, il progetto delle piazze o gli spazi pedonali con adiacenti lotti destinati alla realizzazione di edifici per attrezzature o servizi pubblici, occorre definire morfologicamente il perimetro della piazza/spazio pedonale mediante i prospetti degli edifici pubblici stessi oppure, in caso di edificazione non sufficientemente estesa, mediante bracci porticati e/o alberature continue.
3. La pavimentazione dovrà essere coerente con le caratteristiche dei contesti urbani, con i materiali e i colori delle facciate degli edifici prospicienti e dovrà essere realizzata con l'impiego di materiale antiscivolo, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo. In ogni caso, le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
4. I percorsi pedonali, vicini o interni ad aree di verde attrezzato, possono essere pavimentati in masselli prefabbricati autobloccanti in cemento del tipo forato, sì da consentire la permeabilità alle acque piovane e l'inerbimento negli spazi dei fori.
5. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 1,5
6. I percorsi e le aree pedonali di progetto dovranno essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità e in conformità con le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con incremento dei livelli locali di illuminazione serale, per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
8. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare e mantenere i marciapiedi insistenti su spazi pubblici comunali inseriti in ambiti urbani già edificati. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota, imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.
9. È prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edificio con un dislivello superiore a ml 0,40.

art. 36 - Aree di verde attrezzato

1. Sono le aree, di diversa estensione e caratterizzazione, individuate come parchi o giardini pubblici, connotate dalla presenza significativa di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili. 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. Gli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione devono assicurare la continuità con altre aree verdi contigue accrescendo complessivamente le potenzialità ecologiche e puntando alla realizzazione o al potenziamento dei corridoi ecologici; gli interventi devono dunque essere prioritariamente orientati all'incremento della fitomassa mediante la messa a dimora di nuovi impianti arborei, soprattutto in

prossimità di zone già alberate; gli interventi devono garantire una superficie permeabile non inferiore all'85% della superficie complessiva.

3. Le componenti principali delle aree verdi sono:

- aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, vegetazione bassa, aiuole, ecc.);
- elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli, ecc.);
- bacini e corsi d'acqua (vasche, canali, ruscelli);
- aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, cemento, lastricato, sintetici);
- aree per la sosta pedonale (sedute, chioschi e gazebo);
- piste pedonali e ciclabili;
- elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.);
- aree per cani.

4. Le aree verdi attrezzate possono ospitare piccoli impianti scoperti di gioco per bambini e attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.

5. All'interno delle aree verdi è ammessa la realizzazione di chioschi smontabili (Su < 15mq) per la ristorazione la cui gestione può essere anche concessa -mediante apposita convenzione- a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

Art. 37 - Arredo degli spazi pubblici

1. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle Tutte le sistemazioni esterne di arredo urbano devono contenere elementi con requisiti di ordine formale e di decoro dell'ambiente tali da non costituire comunque intralcio o pericolo per la circolazione pedonale. La loro realizzazione, per numero, posizione e forma, deve garantire la fruibilità anche di persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Art. 38 – Insegne e mezzi pubblicitari

1. La collocazione di insegne, cartelli, segnalazioni o fonti luminose e simili deve ottemperare alle prescrizioni e norme del Codice della Strada e relativi regolamenti applicativi.

2. Le mostre, vetrine, bacheche e simili non devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni e non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio per oltre 10 cm (nei fabbricati ricompresi in ambiti di antica formazione, è ammessa la loro installazione soltanto nell'ambito dei vani porta esistenti, senza alcun aggetto dal filo del fabbricato); esse devono inoltre essere progettate, realizzate ed installate in modo da garantire la massima facilità di pulizia e manutenzione. Eventuali situazioni esistenti non conformi alle prescrizioni del presente comma vanno risistemate a cura e spese del proprietario, in caso di interventi di ristrutturazione ovvero previa diffida sindacale, nell'arco di un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento. In caso di inadempienza, la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del proprietario.

3. È consentito apporre insegna a bandiera di sporgenza massima non superiore a ml 1,00 e comunque non superiore alla larghezza del marciapiede diminuita di 50 cm, con il punto più basso posto a non meno di ml 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede e comunque nei tessuti storici; l'eliminazione di eventuali insegne esistenti in tali casi e zone va effettuata, a cura e

spese del proprietario previa diffida sindacale, nell'arco di un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento. In caso di inadempienza, la rimozione viene effettuata d'ufficio a spese del proprietario.

4. L'installazione di tende aggettanti sullo spazio pubblico è consentito nelle strade o piazze con marciapiede; l'oggetto non può oltrepassare il limite di 50 cm dal ciglio del marciapiede; il punto più basso di tende, appendici e/o meccanismi relativi non può trovarsi a quota inferiore a ml 2,20 dal marciapiede. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, anche relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore ed eventuale decorazione omogenee.

art. 39 – Chioschi

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

TITOLO 4 - ATTREZZATURE

art. 40 – Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

1. Il Ruc, in conformità delle previsioni del puc, detta i parametri relative alla progettazione e realizzazione delle attrezzature collettive pubbliche di livello locale e territoriale.
2. Le tavole di progetto e le NTA allegate al Puc definiscono, all'interno degli Ambiti omogenei di riferimento, le quantità minime di aree da destinare ad attrezzature pubbliche e, tra i diversi tipi di attrezzature, individuano quelle ammissibili.
3. Gli AT – ambiti di trasformazione - individuano, specificamente e in conformità a quanto prescritto dal Puc e dal Ruc, le aree per attrezzature pubbliche.
4. Sono considerate attrezzature pubbliche: scuole, sedi per attività culturali, sociali, attrezzature socio-sanitarie, ospedali, sedi per amministrazione, sicurezza e protezione civile, spazi per il culto, sedi universitarie, centri e impianti sportivi, aree di verde attrezzato e quelle di interesse pubblico ad esse assimilabili.
5. Destinatari della norma sono i soggetti attuatori e/o gestori di attrezzature che si atterranno alle norme che seguono per la progettazione degli interventi di manutenzione, trasformazione e nuova realizzazione delle attrezzature.

art. 41 – Parametri qualitativi per le attrezzature pubbliche

1. Gli interventi edilizi e di sistemazione degli spazi relativi alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sia di nuovo impianto, sia di ristrutturazione o ampliamento dell'esistente, devono contribuire al miglioramento complessivo della qualità dell'ambito in cui le attrezzature si inseriscono. A questo fine i progetti di intervento dovranno tenere conto del contesto per la scelta di altezze, volumi, materiali, colori degli edifici e per il sistema di relazioni che edifici e spazi aperti stabiliscono con l'intorno. La sistemazione degli spazi aperti deve garantire facile accessibilità a tutti gli utenti, eliminando barriere per portatori di handicap e persone con difficoltà di deambulazione.
3. Le recinzioni, ovunque sia possibile, vanno evitate. Quando necessarie, prediligere soluzioni che permettano l'introspezione visiva.
4. Le attrezzature devono essere collegate con la rete pedonale e ciclabile, vicine alle fermate del mezzo pubblico, dotate di un adeguato numero di parcheggi. La dotazione di parcheggi definita dall'art. 34 del presente Regolamento in relazione ai differenti usi non è derogabile.
5. Per gli edifici valgono i requisiti e le prestazioni disciplinati dal presente Regolamento (Parte Terza e Quarta).
6. Deve essere favorita, nel corso della giornata, l'integrazione delle diverse destinazioni compatibili per aumentare l'utilità dell'attrezzatura e la vitalità nel contesto. Sono considerate compatibili tutte le attività complementari allo svolgimento di quella fondamentale e pertanto gli spazi accessori e di servizio che le ospitano.
7. Oltre che dall'Amministrazione comunale e da altri enti pubblici, la realizzazione degli interventi edilizi e le attività possono essere svolte anche da privati, sulla base di una convenzione stipulata con il

Comune. La convenzione è finalizzata a garantire il prevalente uso e interesse pubblico di attrezzature e servizi erogati.

TITOLO 5 - SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA PRIVATA

art. 42- Spazi scoperti negli edifici esistenti

1. Negli spazi scoperti interni agli edifici (cortili chiusi, semiaperti etc.) non possono realizzarsi costruzioni né recinzioni di divisione se non costituite da siepi verdi di altezza massima di ml 2,00.
2. Gli spazi scoperti interni, salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, devono essere sistemati in prevalenza a verde e pavimentati solo parzialmente in modo da garantire il rispetto della norma di cui all'art. 19.
3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, nei distacchi esistenti tra fabbricati, non possono sorgere costruzioni, sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere sistemati in prevalenza a verde; sono ammesse rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati o parcheggi e sistemazioni pedonali.

Art. 43 - Giardini e parchi privati

1. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare e mantenere la vegetazione esistente, con particolare attenzione per gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere gli arbusti, di tenere pulito il terreno.
2. Qualora, per l'esecuzione di lavori o per qualunque altro motivo, sia necessario abbattere alberi di alto o medio fusto, è obbligatorio provvedere nell'ambito delle aree di pertinenza alla messa a dimora di altrettanti alberi, possibilmente della stessa specie e comunque della medesima classe di grandezza.
3. La progettazione e la realizzazione delle trasformazioni edilizie o urbanizzative devono garantire la salvaguardia degli esemplari più cospicui e caratteristici fra le piante esistenti, di tutte le quali gli elaborati di rilievo dello stato di fatto devono restituire il quadro completo.
4. Qualunque abbattimento o sostituzione di alberi di alto o medio fusto deve essere autorizzato.

Art. 44 - Recinzioni

1. Le aree non edificate fronteggianti strade e piazze aperte al pubblico transito possono essere delimitate mediante recinzioni, le quali devono avere aspetto decoroso e consono all'ambiente, nonché rispettare tutte le norme degli strumenti urbanistici, quelle relative alle distanze dal ciglio stradale e dalle curve, quelle sulla visibilità stradale richiesta dai soggetti responsabili della gestione della strada e della sicurezza della circolazione.
2. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello, in buone condizioni di visibilità, fuori della sede stradale.
3. Nelle aree agricole sono auspicabili recinzioni realizzate in siepe viva. Sono consentite recinzioni con muretti e soprastante ringhiera esclusivamente in corrispondenza dell'area edificata; I confini di proprietà va protetta con recinzioni realizzate con elementi di legno, reti metalliche e filari di piante; Fanno eccezione le spalle per i cancelli degli accessi carrai realizzabili in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze.

Art. 45 - Accesso di veicoli agli spazi di pertinenza

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
2. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:
 - lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
 - lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
3. È concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, l'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati - oltre che nel rispetto del Piano Urbano Traffico e conseguenti piani di dettaglio ed esecutivi e norme regolamentari- alle seguenti condizioni:
 - la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a ml 4,50 né superiore a ml 6,50;
 - la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 ml, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
 - la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 ml e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1 ml;
 - la distanza da eventuali uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema etc.) non deve essere inferiore a ml 10 misurata fra gli stipiti più vicini; in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità ai conducenti anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
4. L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
 - rampe antisdrucchiolevoli con scanalature per il deflusso delle acque, di idoneo tracciato e pendenza (non superiore al 20% se rettilinee, non superiore al 15% negli altri casi), dotate al margine di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni con o senza carrelli, munite di corrimano ad un'altezza di 0,90 ml;
 - tratti in piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno 3,50 ml, per il collegamento con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni alla quota della pubblica via.
5. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.

Art. 46 - Interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali

1. Ai sensi della legge statale e della legislazione regionale, nel territorio urbano è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati nel sottosuolo o al piano terra di edifici esistenti, anche in deroga alle norme urbanistico-edilizie, fatta salva la condizione di pertinenzialità delle autorimesse ad unità immobiliari principali aventi qualsiasi destinazione d'uso.
2. La realizzazione dei parcheggi è condizionata dalla verifica di compatibilità con prevalenti interessi pubblici, quali la tutela dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio, della sicurezza del traffico e della buona viabilità, della falda acquifera.
3. La realizzazione di parcheggi di cui al 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. 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.

4. Il soprassuolo delle aree libere private, interessate dalla realizzazione di parcheggi pertinenziali, laddove espliciti interesse pubblico, può essere ceduto al Comune, con le modalità di cui al comma successivo, per integrare l'offerta di spazi per attrezzature pubbliche.
5. Per tutto quanto non esplicitato ai commi precedenti, si rimanda alla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali, sia per ciò che attiene i titoli abilitanti sia per le modalità costruttive.

Art. 47 - Apposizione di indicatori e apparecchi di pubblico interesse

1. Per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, l'Amministrazione Comunale può, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni: le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche; i cartelli per segnalazioni stradali; le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.; le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviari; i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie; i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., telefoni, monopolio e simili; gli orologi elettrici; i sostegni per i fili conduttori elettrici; gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici; le targhe, gli apparecchi ed i contenitori di impianti relativi ai pubblici servizi.
2. Gli apparecchi elencati nel presente articolo e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista, non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile, non devono costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
5. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco, o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
6. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o aziende installatori.
7. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

art. 48- Numero civico degli edifici

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a cura e spese del proprietario (al quale spetta anche l'attuazione di eventuali variazioni, a lui debitamente notificate).
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 2 ml a 3 ml e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

3. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.

TITOLO 6 - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

art. 49 - Conformazione delle costruzioni

1. L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge:
 - dalla disciplina degli strumenti urbanistici vigenti;
 - dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;
 - dal rapporto tra le fronti delle nuove costruzioni e gli spazi pubblici o privati antistanti.
2. La distanza della nuova costruzione dal confine con proprietà di terzi deve rispettare quella indicata dalle NTA del Puc per ogni zona omogenea di riferimento e comunque non deve essere inferiore ai 5 m.
3. La distanza della nuova costruzione dal confine con spazio pubblico deve corrispondere a quella indicata nelle NTA del piano urbanistico in ottemperanza alla legislazione e ai regolamenti vigenti in materia e comunque non può essere inferiore a 5 mt
4. L'altezza delle nuove costruzioni, ancorché di proprietà diverse, prospicienti su spazio interno che si presenti come cortile chiuso o semichiuso, deve essere tale che il rapporto fra la superficie dello spazio stesso, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota più bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono non sia inferiore a 1/4.
6. L'Amministrazione Comunale può prescrivere che i rapporti tra le fronti e gli spazi pubblici o privati sui quali esse prospettano siano generalmente regolati in ragione del migliore soleggiamento delle costruzioni allorché l'assetto planivolumetrico dell'intervento sia oggetto di strumento di pianificazione esecutiva. Il suddetto criterio è da applicare comunque, quando sia prevista una edificazione in serie semiaperta o aperta.
7. È ammessa la edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:
 - nuove costruzioni conformi a previsioni di strumenti esecutivi;
 - nuove costruzioni conformi a convenzioni, anche fra privati, che non diano luogo a contrasto con le prescrizioni delle presenti norme e per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione, eventualmente anche in oggetto, di fronti architettoniche compiute;
 - nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti purché risulti, un corretto inserimento edilizio e ambientale;
 - nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
 - nuove costruzioni a uso industriale, artigianale, commerciale e speciale, limitatamente a una altezza di ml 5, sulle aree destinate esclusivamente a tale uso dal piano urbanistico;
 - autorimesse private, limitatamente a una altezza di 2,5 ml, per una estensione non superiore a 1/4 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi;
 - recinzioni;
 - cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.
9. Nell'altezza delle costruzioni non sono da computare i parapetti delle coperture praticabili, anche se pieni, e altre soluzioni di coronamento purché, siano contenute entro limiti giustificati da un corretto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante.
10. I volumi tecnici emergenti dalla copertura delle costruzioni non sono soggetti a limitazione di superficie o di altezza purché giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico e ambientale. È pure ammessa, la formazione sulle

coperture piane praticabili di strutture di arredo destinate a serre, stenditoi etc. con esclusive caratteristiche di volumi tecnici tali da non consentire la permanenza di persone.

11. Salvo diverse specifiche indicazioni del vigente piano urbanistico, la superficie occupata dalle nuove costruzioni e/o da pavimentazioni impermeabili non deve essere superiore al 60% dell'area del lotto di pertinenza in modo da assicurare che la superficie filtrante non sia mai inferiore al 40% del lotto stesso.
12. Nelle nuove costruzioni l'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti o chiusi è ammesso per una profondità di non più di ml 1,20. È consentito l'aggetto sul suolo pubblico di gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili. In ogni caso le sporgenze devono essere a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico né determinare situazioni di pericolo.

Art. 50 - Classificazione dei locali

1. Sono locali abitabili o agibili principali quelli in cui si svolge in modo prevalente la vita familiare, lavorativa e/o sociale degli individui. I locali principali sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto poste in edifici di abitazione sia individuali che condominiali;
- alloggi monostanza;
- uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici e simili.

La categoria A2 comprende:

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

2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata esclusivamente a ben definite operazioni. Essi si articolano in tre categorie: S1, S2, S3.

La categoria S1 comprende

- i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

La categoria S2 comprende:

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

La categoria S3 comprende:

- disimpegni inferiori a 12 mq;
- ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- vani scale colleganti soltanto due piani;
- locali destinati a macchinari con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale.

Art. 51 - Caratteristiche dei locali e degli alloggi

1. Negli edifici di abitazione -negli edifici o locali con destinazioni diverse si rinvia alle vigenti leggi o regolamenti specifici- le caratteristiche dei locali debbono osservare le seguenti prescrizioni :

a) altezza minima interna utile:

- a) nei locali di categoria A1 non deve essere inferiore a 2,70 ml; nel caso di soffitti inclinati o misti o di sottotetti tale valore minimo si riferisce all'altezza media dei locali;
- b) nei locali di categoria A2 di nuova realizzazione non deve essere inferiore a 3,50 ml, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici. Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 essa deve essere portata a 4,50 ml, salvo che i locali medesimi siano datati di impianti speciali di aerazione o condizionamento. Per i locali di categoria A2 preesistenti si ammette un'altezza netta non inferiore a 3,20 ml;
- c) nei locali classificati S1, S2 e S3 (con esclusione di: scale; lavanderie e stenditoi; stalle, porcilaie e simili) non deve essere inferiore a 2,40 ml, salvo diverse prescrizioni di leggi e/o regolamenti specifici;

b) superfici minime e caratteristiche:

- tutti i locali di categoria A1 devono avere una superficie non inferiore a mq 9; i locali adibiti a stanza da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; i locali adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una superficie minima pari a mq 14, con pareti di lunghezza non inferiore a ml 2,10; le cucine devono avere una superficie non inferiore a mq 7, con il lato minore non più corto di ml 2,00;
- i locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari di leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere superfici inferiori a mq 30;
- i locali di categoria S devono avere dimensioni minime corrispondenti alle necessità funzionali, nel rispetto delle leggi e/o regolamenti specifici; tutti i locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti -fino all'altezza minima di ml 1,50- realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

c) illuminazione ed aerazione:

- tutti i locali rientranti nelle categorie A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale direttamente da spazi scoperti, adeguate alle destinazioni d'uso;
- i locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente;
- l'ampiezza delle finestre deve essere tale da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%; la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile;
- per i locali di categoria A2 valgono le medesime prescrizioni che per i locali A1, salvo prescrizioni più restrittive di leggi e/o regolamenti specifici;
- i locali di categoria S - tranne le centrali termiche - possono ricavare aria e luce dall'esterno anche solo da spazi equiparabili a cavedi; i locali di categoria S1 possono essere forniti di impianto di

aspirazione forzata per il ricambio d'aria; anche i locali di categoria S3 possono essere ventilati artificialmente con impianti opportunamente dimensionati.

2. Gli alloggi devono rispettare i seguenti requisiti:
 - ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio di soggiorno;
 - in alloggi di modeste dimensioni, o in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, sono ammesse cucine in nicchia -cioè prive di finestra propria- di dimensione volumetrica non inferiore a mc 15, che si aprano su uno spazio di soggiorno o pranzo avente una volumetria non inferiore a mc 26 purché non risultino da questo separate con pareti fisse;
 - l'alloggio monostanza deve avere una superficie utile comprensiva dei servizi non inferiore a mq 28, se per una persona, e a mq 38, se per due persone;
 - ogni alloggio deve essere provvisto almeno di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti apparecchi igienici (tutti muniti di chiusura idraulica): vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia; nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di questi deve avere le dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80, sì da poter essere attrezzato, ove necessario, per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie.
3. Tutti i locali classificati A1 e A2 di cui ai punti precedenti devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1, costituiti da latrina (della superficie minima di mq 1,20 e della larghezza minima di ml 0,90) e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.
4. Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono essere dotate di locali S1 delle dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80; tali locali devono essere ubicati a ciascun livello aperto al pubblico ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 52 - Sottotetti e soppalchi

1. I sottotetti, tranne nei casi di deroga previsti dalle vigenti leggi statali e regionali in particolare per l'adeguamento abitativo di cui alla LR n° 15/2000, possono considerarsi abitabili e rientrare nelle categorie “ A “ quando la loro altezza media netta risulti non inferiore a ml 2,70 con un minimo assoluto di ml 1,60, e vengano rispettati tutti gli altri requisiti.
2. I sottotetti non abitabili non possono avere, al colmo, un'altezza utile superiore a 2,60 mt e la pendenza delle falde risultante dall'altezza alla gronda che non può superare quella tecnica necessaria per ancorare la falda della copertura e comunque non superiore a 0.60 mt., L' altezza massima alla gronda non può superare comunque, quando la distanza dai fabbricati e dai confini lo consentano, quella stabilita dal vigente puc per la zona omogenea.
2. Nei sottotetti non abitabili la dimensione dei lucernari o degli abbaini non può superare 1,5 mq ogni 30 mq di superficie sottotetto.
3. Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di ml 2,70 al di sotto e 2,10 al di sopra del soppalco.
4. Nei locali A ed S sono ammessi anche soppalchi con altezza minima netta inferiore a ml 2,10 al di sopra del soppalco, purché l'altezza minima netta al di sotto del soppalco non risulti inferiore ai minimi prescritti per ciascuna categoria di locali; in tal caso la parte soprastante il soppalco va adibita a deposito o ripostiglio.

Art. 53 -Piani seminterrati abitabili

1. Possono essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso, su non più di due lati, della quota del terreno esterno sistemato, purché l'altezza netta interna dei locali non sia inferiore a ml 3,00 - fatte salve maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso - e la quota del soffitto superi di almeno ml 1,80 il livello medio del terreno sistemato esterno sui lati citati. Devono essere altresì rispettate tutte le altre condizioni circa aerazione ed illuminazione, dimensioni planimetriche e isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

Art. 54 - Piani interrati

1. I piani interrati, come definiti dall'art. 8 del presente regolamento, non possono mai essere utilizzati come locali di categoria A. Fanno eccezione i piani interrati degli edifici esistenti alla data di approvazione del Ruc che, previo parere favorevole dell'Asl, possono essere utilizzati esclusivamente come locali di categoria A2.
2. I piani interrati possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 (escluse stalle, porcilaie e simili) e/o S3 a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un ricambio d'aria sicuro ed adeguato mediante impianti d'aerazione forzata opportunamente dimensionati, fermo restando il rispetto di tutte le norme vigenti in rapporto alle specifiche destinazioni.

Art. 55 - Elementi aggettanti

1. Sulle facciate degli edifici prospettanti sugli spazi di pubblico passaggio, al di sotto della quota di 3,5 ml (di ml 2,50 ove la strada sia fornita di marciapiede) gli aggetti, di qualunque tipo essi siano, non possono sporgere oltre 10 cm. Tale divieto riguarda anche oggetti mobili quali porte, persiane, gelosie e simili: se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, essi debbono venire opportunamente arretrati fino a sporgere 10 cm.
2. Su strade pubbliche, o private aperte al transito pubblico, non sono consentiti balconi in aggetto o pensiline a quote inferiori a ml 4,50 (a ml 3,50 in presenza di marciapiede rialzato). Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Detti aggetti non devono comunque sporgere, su suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre ml 1,20 e devono comunque essere arretrati di almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede rialzato.
3. I balconi chiusi (bow window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a ml 12,00 ovvero nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Art. 56 - Coperture

1. Le coperture, i loro eventuali aggetti e i volumi tecnici da esse emergenti devono considerarsi elemento architettonico di conclusione dell'edificio, da coordinare progettualmente ed esecutivamente con gli elementi e materiali dei prospetti.
2. Le coperture devono esser munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali per il convogliamento delle stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora le pluviali, nella parte basamentale, siano esterne al fabbricato, devono essere realizzate in materiale indeformabile per un'altezza minima di ml 3,00. In tale sistema di deflusso delle acque meteoriche è assolutamente vietato immettere acque nere o luride.

3. Le terrazze di copertura possono essere destinate ad attività ricreative condominiali: a tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, l'installazione di protezioni con rete metallica, opportunamente arretrate e adeguatamente rifinite ai fini del decoro e dell'impatto paesaggistico.

Art. 57 – Barriere architettoniche

1. Nelle costruzioni è obbligatorio rendere accessibili alle persone fisicamente impedito nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento, i seguenti luoghi:
 - le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
 - le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorché non abbiano ad assolvere ad esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
 - le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedito appaia possibile e conveniente;
 - gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.

2. Negli spazi e nelle costruzioni elencati al precedente articolo, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:
 - l'accesso ai medesimi o, quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con almeno tre, o almeno due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra allorché tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato attraverso rampe indipendenti abbinata alle scale; di larghezza non inferiore a 1,30 ml; di lunghezza non superiore a 10 ml; di pendenza compresa fra il 5% e l'8% convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antiscivolo;
 - la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 x 1,30 ml; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 ml;
 - l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm e pedata non inferiore a 30 cm;
 - l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 ml;
 - una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 ml;
 - la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne - ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi - di larghezza non inferiore a 0,80 ml;
 - la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni; nelle stesse costruzioni la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80 ml;
 - la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 ml dal pavimento.

TITOLO 7 - DISPOSIZIONI VARIE

art. 58 - Installazione strutture trasferibili e/o precarie

1. L'installazione di strutture trasferibili (*chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari, di ristoro o bibite e simili, ovvero adibite a ricovero di automezzi, merci, attrezzi etc.*) o di tendoni per spettacoli, rappresentazioni o manifestazioni o di strutture gonfiabili per la copertura di impianti sportivi o ricreativi e simili, va assentita nei modi e nelle forme di legge anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.
2. L'autorizzazione assentita di cui al punto 1. è da intendersi a tempo determinato, per un periodo congruo con il tipo di installazione e destinazione. L'autorizzazione assentita è subordinata alla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di un atto d'obbligo unilaterale a rimuovere la struttura a proprie cura e spese, senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, in caso non venga rinnovata alla scadenza l'autorizzazione stessa. L'Autorizzazione rilasciata può, in ogni caso, prescrivere l'osservanza di particolari cautele o criteri progettuali e/o esecutivi a cui il concessionario deve attenersi pena revoca della stessa.
3. L'autorizzazione per l'impiego continuativo, anche a rotazione, di mezzi di qualunque tipo (roulottes, containers, motor homes e simili) è assentibile, a meno di leggi speciali deroga, nelle aree eventualmente destinate a tale scopo negli strumenti urbanistici e secondo le norme relative.
4. L'installazione temporanea e stagionale di una tipologia delle strutture di cui al precedente punto 3. su aree private, esterne al centro abitato, ad esclusivo uso privato, può essere assentita nei modi e nei termini di legge.
5. Le strutture di cui al punto 1 non devono limitare la visibilità per la circolazione veicolare, ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche, costituire intralcio alla circolazione pedonale né interferire con le visuali di osservazione di monumenti o panorami. Quelle fra esse di dimensioni più piccole (non superiori a mq 6 di superficie e a ml 3 di altezza) possono ammettersi in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento o l'aerazione di locali abitabili e purché la residua larghezza libera del marciapiede non risulti inferiore a ml 1,50 né inferiore a 1/3 della larghezza totale dello stesso. Dal lato in cui si effettua la vendita o il servizio è opportuno che lo spazio libero pedonale non risulti inferiore a ml 2,00.
6. Le installazioni temporanee di tendoni o di strutture gonfiabili possono autorizzarsi in siti che non determinino gravi intralci per l'andamento del traffico. La superficie impegnata dalla struttura precaria e pertinenze dirette non deve superare 1/3 dell'area disponibile, nella cui parte residua deve garantirsi uno spazio per il parcheggio proporzionato al tipo di struttura e relativa capienza. Gli accessi e le uscite del pubblico devono essere predisposti in modo da assicurare la pubblica incolumità ed evitare intralci alla circolazione. L'uso temporaneo di tali strutture per lo svolgimento di pubblici spettacoli è subordinato all'acquisizione dei pareri delle commissioni di vigilanza competenti per tipologia.

Art. 59 - Depositi di materiali su aree scoperte

1. I depositi temporanei su aree scoperte di materiali, accatastati o alla rinfusa, sono vietati all'interno del centro abitato e nelle zone destinate dal Piano urbanistico comunale alla residenza, alle attrezzature e/o ai servizi; Esclusivamente per il deposito e l'accatastamento temporaneo di materiale non inquinabile possono essere attrezzate, con i requisiti di legge, apposite aree (anche in zona agricola) previo parere dell'ASL e sulla scorta di una preventiva valutazione, mediante adeguato studio idrogeologico eseguito

da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, circa l'assenza di pericolo per l'inquinamento di acque superficiali o sotterranee e la garanzia dei previsti materiali di copertura

2. Gli impianti di demolizione di auto e relativi depositi sono esclusi dalle zone agricole; detti depositi temporanei e detti impianti sono invece ammissibili, previo nulla osta della ASL, nelle zone a destinazione industriale o artigianale sempre che non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo.
3. In caso di depositi realizzati senza autorizzazione, l'Amministrazione promuove i provvedimenti necessari al rispetto delle condizioni di cui al precedente comma, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio in danno del proprietario.
4. I materiali di risulta da opere di demolizione e interventi edilizi regolarmente assentiti, possono essere depositati (accantonati) temporaneamente e per tutta la durata dei lavori sull'area pertinenziale del cantiere o appositamente individuata. Lo smaltimento dovrà avvenire nei modi e nelle forme di legge da apposite ditte specializzate e regolarmente iscritte nell'elenco ditte autorizzate. L'avvenuto smaltimento viene comunicato al comune dal Direttore dei Lavori, dall'impresa e dalla ditta autorizzata unitamente alle certificazioni di classificazione dei rifiuti rilasciate dall'apposito laboratorio.

Art. 60 - Occupazione di suolo pubblico

1. L'occupazione anche temporanea del suolo o del sottosuolo pubblico è consentibile previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale quando essa la ritenga compatibile con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.
2. È vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per infiggere pali di qualunque dimensione, immettere o restaurare condutture o per qualunque altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che indichi le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori, ivi incluso quelli di ripristino.
3. Tutti coloro che abbiano occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti al pubblico transito senza la prescritta autorizzazione devono (entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento) chiedere il rilascio di autorizzazione in sanatoria. Per quanto riguarda grotte, cunicoli etc. preesistenti, il richiedente deve allegare alla domanda gli elaborati tecnici necessari per individuare l'esatta posizione e dimensioni del volume interrato in rapporto alla cavità, le quote relative e le destinazioni d'uso attuali e/o previste.
4. L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui ai precedenti commi è subordinata in ogni caso all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:
 - eseguire a proprie cura e spese le opere di consolidamento e di manutenzione straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenute necessarie dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici e per evitare infiltrazioni di acque di qualunque tipo, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e dei tecnici comunali;
 - sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi;
 - ripristinare senza alcun indugio il piano stradale e le strutture ed attrezzature pubbliche o private eventualmente danneggiate da cedimenti o crolli;
 - rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire a causa di eventuali infiltrazioni di acque di qualunque tipo, ovvero in

- conseguenza del traffico stradale, oppure per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio pubblico soprastante salvo casi di documentata incuria o irregolare esecuzione degli stessi;
- procedere, in caso di pubblico interesse e su richiesta dell'Amministrazione, al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità stabilite dall'Amministrazione, che ha facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire d'ufficio le opere recuperandone la spesa.

Art. 61 - Discariche di rottami e simili

1. L'apertura di discariche di materiali solidi inorganici (relitti, rottami, cascami etc.) o l'accumulo anche temporaneo di essi su suolo pubblico o privato sono soggetti ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficio tecnico e previo nulla osta della competente ASL.
2. L'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, mediante adeguato studio idrogeologico eseguito da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, circa l'assenza di pericolo per l'inquinamento di acque superficiali o sotterranee e la garanzia dei previsti materiali di copertura.
3. Il progetto, completo dei necessari N.O. degli Enti competenti, deve documentare altresì le previste modalità di sistemazione dei materiali, in modo da impedire la formazione di disomogeneità in cui possano ristagnare acque di qualunque provenienza.

Art. 62 - Chiusura di aree libere e cave

1. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza adeguata alle circostanze e non superiore a 3 ml e aspetto decoroso.
2. Le cave esistenti devono essere recintate per l'intero loro perimetro.
3. In caso di mancata ottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

Art. 63 - Trivellazione ed escavazione di pozzi

1. La trivellazione o l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde idriche sotterranee è soggetta ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, previa autorizzazioni o nulla osta -se previsti- di organi statali, regionali o provinciali.
2. L'autorizzazione è condizionata ad uno studio idrogeologico adeguato se relativo all'apertura di pozzi per uso domestico, agricolo o relativo a prelievi a fini industriali. Le spese sono a carico del soggetto attuatore.
3. Nessuna autorizzazione può essere concessa nel raggio di 400 metri da impianti di captazione di acquedotti o da pozzi di acqua potabile pubblici. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico non può inoltre essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale.
4. Nella autorizzazione possono essere stabilite prescrizioni e limiti circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi ed i criteri di misurazione o di valutazione, i mezzi tecnici che dovranno essere impiegati per l'estrazione, l'installazione di apparecchiature o strumenti di monitoraggio.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti obblighi:

- permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, favorendone le operazioni e senza pretendere alcun compenso;
 - consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione qualora dovesse essere disposta, per qualunque causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una forte diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un ventesimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato al metro cubo.
6. L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficio tecnico -senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento- qualora:
- si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio;
 - il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale o delle sorgenti soggette a pubblico uso;
 - il pozzo risulti inquinato;
 - sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da parte di consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre la istituzione obbligatoria qualora indispensabile per ridurre la proliferazione di pozzi nella medesima zona o l'eccessivo emungimento delle falde.
7. È vietato, senza esplicita e specifica autorizzazione del Comune, utilizzare a fini irrigui o industriali l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

Art. 64 - Opere cimiteriali

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

PARTE TERZA

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E COSTRUTTIVE

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI

TITOLO 8 - NORME IN MATERIA ENERGETICO-AMBIENTALE

CAPO 1 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

art. 65 - Riferimenti legislativi e normativi

1. **I riferimenti legislativi e normativi vigenti**, nei settori dell’Ambiente, Rendimento energetico nell’edilizia e uso razionale dell’energia, Prodotti da costruzione, Inquinamento acustico, Inquinamento atmosferico, Inquinamento elettromagnetico, Inquinamento idrico, Inquinamento luminoso, Edilizia sostenibile, **sono quelli di cui al punto A** degli “Indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)”, emanati ai sensi del comma 3 dell’art. 28 della legge regionale 16/2004 ed approvati con Deliberazione N. 659 della Giunta Regionale Campania - Seduta del 18 aprile 2007.
2. Gli stessi, che si intendono qui integralmente riportati, vanno integrati con i provvedimenti successivamente emanati a livello nazionale e regionale.
3. Le Norme a cui fa riferimento il presente Regolamento si ispirano ai principi e alle disposizioni contenute nella Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio n. 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell’edilizia (rifusione), emanata il 19 maggio 2010 e pubblicata nella G.U.U.E. 18 giugno 2010, n. L 153.
4. Si fa esplicito riferimento, infine, alla Legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell’edilizia (G.U. n. 181 del 3 agosto 2013) – ai fini della compilazione obbligatoria dell’APE – attestazione prestazione energetica degli edifici –

art. 66 - Obiettivi

1. Le lavorazioni sugli edifici sia di nuova costruzione che di ristrutturazione e/o di demolizione e ricostruzione devono promuovere il miglioramento della prestazione energetica degli edifici tenendo conto delle condizioni locali e climatiche esterne, nonché delle prescrizioni relative al clima degli ambienti interni e all’efficacia sotto il profilo dei costi al fine di:
 - migliorare le prestazioni energetiche degli edifici;
 - favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l’integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici;
 - determinare i criteri generali per la certificazione della prestazione energetica degli edifici e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione;
 - effettuare le ispezioni periodiche degli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva al fine di ridurre il consumo energetico e le emissioni di biossido di carbonio;
 - sostenere la diversificazione energetica;
 - promuovere la competitività dell’industria nazionale attraverso lo sviluppo tecnologico;
 - coniugare le opportunità offerte dagli obiettivi di efficienza energetica con lo sviluppo di materiali, di tecniche di costruzione, di apparecchiature e di tecnologie sostenibili nel settore delle costruzioni e con l’occupazione;

- conseguire gli obiettivi nazionali in materia energetica e ambientale;
- razionalizzare le procedure nazionali e territoriali per l'attuazione delle normative energetiche al fine di ridurre i costi complessivi, per la pubblica amministrazione e per i cittadini e per le imprese;
- applicare in modo omogeneo e integrato la normativa su tutto il territorio nazionale;
- assicurare l'attuazione e la vigilanza sulle norme in materia di prestazione energetica degli edifici, anche attraverso la raccolta e l'elaborazione di informazioni e dati;
- promuovere l'uso razionale dell'energia anche attraverso l'informazione e la sensibilizzazione degli utenti finali
- miglioramento complessivo della qualità ambientale ed abitativa delle persone.

CAPO 2 - PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

Si fa espresso riferimento a quanto riportato nell'allegato " A " della DGRC n° 659 del 18/4/2007 - Indirizzi in materia energetico - ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della legge regionale 16/2004 e successive eventuali integrazioni

art. 67 – Orientamento degli edifici

1. Al fine del miglior sfruttamento degli apporti solari gratuiti, riducendo i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva, gli edifici di nuova costruzione, in assenza di impedimenti documentabili, devono essere correttamente orientati e morfologicamente idonei.
2. Per tutte le classi di edifici è necessario :
 - Contenere, ove possibile, la superficie vetrata su facciate con esposizioni diverse da quelle comprese tra Sud-Est a Sud-Ovest.
 - Ottimizzare il posizionamento relativo delle aperture sui muri esterni, in doppio affaccio sui lati opposti, per favorire una efficiente ventilazione.

Art. 68 – Controllo del soleggiamento - indirizzi

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dalle Norme e Regolamenti vigenti, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici nuovi e di quelli soggetti a ristrutturazione devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.) salvo presenza di vetri a controllo solare che soddisfino i requisiti previsti dal successivo comma per finestre senza protezioni solari.

art. 69 - Isolamento termico – nuovi edifici

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, la trasmittanza termica media U delle strutture opache deve rientrare nei valori specifici indicati dalle vigenti normative di settore.

(con allegato).

2. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare la marcatura CE. Qualora la marcatura CE non assicuri la rispondenza a requisiti energetici, o addirittura un materiale fosse sprovvisto del marchio CE, deve essere indicato lo specifico ETA (European Technical Approval) rilasciato da un organismo appartenente all'EOTA (European Organisation for Technical Approval).

Nel caso in cui il materiale fosse sprovvisto anche dello specifico ETA, i requisiti energetici riportati devono essere coerenti con quelli riportati nella normativa tecnica nazionale vigente (UNI 10351, UNI 10355, UNI EN ISO 6946).

Art. 70 - Isolamento termico - edifici esistenti

1. In caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura in edifici esistenti con sottotetto o mansarde accessibili con sostituzione totale del manto (struttura superficiale), devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza termica media imposti per le coperture degli edifici di nuova costruzione.
2. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente agibile, la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza termica media di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito, si procede, in sede progettuale, alla verifica dei requisiti previsti dalle vigenti normative di settore e la previsione dei relativi accorgimenti tecnici.
4. Gli interventi previsti dal comma 3 del presente articolo sono da escludersi, limitatamente al piano terra, per edifici prospicienti il suolo stradale, laddove gli accorgimenti ipotizzati siano tali da ridurre il limite dimensionale dello spazio pubblico previsto per legge.
5. Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerate le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali. Sono invece esclusi dall'applicazione di questo articolo gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici.

art. 71 - Prestazioni dei serramenti

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici e il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, limitatamente alle strutture edilizie che interessano l'ampliamento o il recupero, per le ristrutturazioni edilizie e per gli interventi di manutenzione straordinaria, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, le chiusure trasparenti comprensive di infissi, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media U , riferita all'intero sistema (telaio e vetro, comprensivo dei ponti termici), compatibile con i valori prescritti dalla normativa vigente.
2. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione europea o presentare la marcatura CE obbligatoria o certificazione analoga che ne garantisca le prestazioni energetiche del componente finestrato nel rispetto della norma UNI EN ISO 10077-1:2007.

art. 72 - Sistema edificio-impianto

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume (lordo riscaldato) maggiore al 25% del volume dell'edificio preesistente, per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, per le ristrutturazioni edilizie che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio **contestualmente** al rispetto dei requisiti di trasmittanza termica media prescritti dalle norme in materia

e degli altri requisiti riportati nel presente Regolamento, **va verificato** il valore complessivo di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o riscaldamento dell'edificio, conformemente alla specifica normativa in funzione della classe di appartenenza dell'edificio stesso.

2. Negli edifici a uso industriale o artigianale (classe E.8), sono da privilegiare, ove possibile, sistemi che consentano di recuperare energia di processo e impianti solari termici per il soddisfacimento parziale o totale dei fabbisogni energetici per il riscaldamento, il raffrescamento (tramite l'accoppiamento con macchine ad assorbimento o adsorbimento) e la produzione di acqua calda sanitaria.
3. Per i nuovi edifici e per ristrutturazione totale di edifici esistenti, il progettista è tenuto a valutare nell'apposita relazione tecnica, da allegare alla denuncia di inizio lavori, l'efficacia dei sistemi schermanti delle superfici vetrate, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare.
4. Al fine di promuovere sul territorio comunale la costruzione di nuove strutture edilizie che siano edifici a "energia quasi zero" (art. 9, Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio n. 2010/31/UE), quale misura incentivante è previsto l'esonero dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.
5. Successivamente al 31 dicembre 2015, non sarà consentita la realizzazione di edifici pubblici che non rispettino la definizione di edifici a "energia quasi zero".
6. La Giunta Comunale, nell'ambito delle proprie competenze e al fine di promuovere l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente ai requisiti minimi di prestazione energetica, stabilirà annualmente l'aliquota di riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia che conseguano il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

Art. 73 - Impianti termici – miglioramento efficienza

1. 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 e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto.
2. Negli edifici di tutte le classi da E1 a E8, in caso di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.
3. Quanto previsto al comma 1 del presente articolo si applica anche nei casi di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria all'impianto termico per la climatizzazione invernale o il riscaldamento in edifici esistenti in caso di:
 - ristrutturazione dell'impianto termico per la climatizzazione invernale o il riscaldamento;
 - sostituzione dei terminali scaldanti;
 - rifacimento della rete di distribuzione del calore.
4. Fatte salve le disposizioni di legge vigenti in merito alle verifiche di legge riguardanti i requisiti per l'esercizio, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici (DPR 412/92 e s.m.i – D.Lgs 192/06 e s.m.i), nel caso di nuova installazione o sostituzione del generatore di calore deve valere:

- a) per i nuovi generatori di calore a combustione, un rendimento termico utile $\geq 90 + 2\log P_n$. (*in corrispondenza di un carico pari al 100% della potenza termica utile nominale*). Se $P_n > 400$ kW, si applica il limite massimo corrispondente a 400 kW
 - b) per le nuove pompe di calore elettriche o a gas rendimento utile, riferito all'energia primaria, in condizioni nominali $\geq 90 + 3 \log P_n$. Dove P_n é il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore, espressa in kW.
5. Nel caso di impianti termici che abbiano quale fluido termovettore sia liquido (solitamente acqua) sia aria, il valore limite dell'efficienza media globale stagionale è determinato dalla media pesata dei due valori limite per il solo liquido e la sola aria, pesati rispetto alle frazioni di energia rispettivamente distribuita dai due fluidi termovettori.
 6. Nel caso di semplice sostituzione di generatori di calore, si intendo rispettate tutte le disposizioni in materia di uso razionale dell'energia.
 7. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).
 8. I sistemi radianti possono anche essere utilizzati come terminali di impianti di climatizzazione estiva o raffrescamento, purché siano previsti di dispositivi per il controllo dell'umidità relativa. Nei soli casi in cui è dimostrata l'impossibilità al rispetto della norma al fine di realizzare l'ultimo piano agibile ai fini abitativi, l'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è consentito l'aumento dell'altezza massima di gronda prevista dalle N.T.A., per i soli spessori dovuti all'impianto radiante, per non compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.
 9. L'installazione di sistemi radianti a pavimento o a soffitto in edifici esistenti non deve compromettere le altezze minime dei locali fissate a 2,70 m.

art. 74 - Impianti centralizzati di riscaldamento e/o condizionamento e criteri di sicurezza.

1. Nei fabbricati residenziali della classe E.1 con quattro o più unità abitative, nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è obbligatorio l'impiego di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento centralizzati.
2. Il comma 1 del presente articolo si applica ai fabbricati con quattro o più unità abitative accessibili da parti comuni - con tipologia a schiera comprendenti quattro o più unità abitative monofamiliari.
3. Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici per la climatizzazione invernale o il riscaldamento, gli impianti di climatizzazione invernale o riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale. Tali sistemi devono consentire una termoregolazione del calore autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica per singola unità immobiliare, ai fini della sensibilizzazione degli utenti al risparmio energetico. Le apparecchiature installate ai sensi del presente articolo devono assicurare un errore di misura, nelle condizioni di utilizzo, inferiore al 5%, con riferimento alle norme UNI in vigore. Per le modalità di contabilizzazione si fa riferimento alle vigenti norme e linee guida UNI.
4. Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili, oltre a rispettare le disposizioni vigenti in materia e - ove ne ricorrano le circostanze- quelle per i luoghi di pubblica frequentazione, devono osservare le prescrizioni contenute nella normativa specifica.

5. In caso di centrale termica a combustibile liquido le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle disposizioni vigenti in materia;
6. In caso di centrale termica a gas di rete le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto e comunque non inferiore a mq 1,50, inoltre:
 - il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
 - il locale dell'impianto non deve essere ubicato al di sotto di autorimesse, scuole, sale di riunione, caserme o locali comunque destinati a collettività o alla permanenza di una pluralità di persone.

art. 75 – Miglioramento efficienza impianti di illuminazione

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze degli edifici **devono assicurare** un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
2. In tutti gli edifici di nuova costruzione, e nelle sole parti comuni interne degli edifici a destinazione residenziale (classi E1.(1) e E1.(2)), è **obbligatoria l'installazione** di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge; occorre inoltre garantire l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale.
3. A tal fine, per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici esistenti in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, **sono da soddisfare** le prescrizioni contenute nelle normative specifiche per l'efficienza dell'impiantistica di illuminazione nei vari ambienti di cui è composto l'edificio:
 - parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ...) di edifici a destinazione residenziale;
 - edifici destinati a terziario (classi E.1(3) e da E.2 a E.7)
 - edifici ad uso industriale o artigianale (classe E.8):

Tali prescrizioni si applicano anche agli edifici esistenti di cui alle categorie precedenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.

Art. 76 - Prevenzione e riduzione dell'inquinamento luminoso

1. Come disposto dalla legge regionale n. 12 del 25 luglio 2002 e dalle indicazioni previste per le fasce di rispetto degli Osservatori Astronomici, è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) degli edifici di nuova costruzione e in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per

quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

Art. 77 - Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili

1. Al fine di favorire il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia ed il corretto impiego dell'energia nella sue varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi della legislazione specifica in materia di risparmio energetico.
2. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione urbanistico-edilizia valuta la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi. La valutazione, sviluppata nell'ambito di un elaborato tecnico, allegato al progetto, deve illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte.
3. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'amministrazione comunale che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.

Art. 78 - Requisiti dei locali – Aerazione - Riduzione effetto gas Radon

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
2. Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali, pertanto dovranno essere rispettati i requisiti previsti dalla normativa tecnica in vigore in termini di sistemi di ventilazione ;
3. Il vano tecnico che ospita canali e tubazioni inerenti l'impianto di ventilazione meccanica controllata, dimensionato per le effettive esigenze impiantistiche, non verrà computato nella volumetria.
4. L'altezza media dei locali abitabili non deve essere minore di 2,70 ml. La minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2,10 ml, salvo che nei locali di sottotetto abitabili in cui essa può essere ridotta a 1,60 ml. L'altezza media può essere ridotta:
 - a 2,40 ml, nei gabinetti; negli antigabinetti degli edifici non residenziali; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
 - a 2,10 ml, negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone
6. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 ml; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
7. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un quarto di quella del locale soppalcato.
8. La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di 9 mq; quella dei locali di servizio non deve essere minore di 7 mq per le cucine e di 3,50 mq per i gabinetti con più di tre apparecchi. La conservazione delle minori superfici esistenti, per gli anzidetti locali di soggiorno e di servizio, può essere autorizzata negli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo o di ristrutturazione.

9. Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscano di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
10. I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti : aerazione continua: 6 mc/hmc - aerazione discontinua: 12 mc/hmc
11. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.
12. Ai fini della riduzione degli effetti **dell'emissione del Radon** in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPAC, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato. In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto.

Art. 79 - Isolamento acustico - Requisiti

1. Le trasformazioni fisiche e/o funzionali degli edifici esistenti nonché quelle di nuova edificazione sono tenute a garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nel Dpcm 14 novembre 1997 nonché a conformarsi, nell'utilizzazione, alla classe acustica della zona in cui ricadono, così come definita nei piani di settore vigenti.
2. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori immessi dagli edifici oggetto di intervento negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.
3. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori prodotti in locali degli edifici oggetto di intervento non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.
4. Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.); dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.
5. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
6. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB. In zone particolarmente rumorose, il Sindaco può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di

valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.

7. Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione devono trovare riscontro nella normativa di settore in vigore.
8. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare i dB stabiliti dalla normativa in vigore.

Art. 80 - Requisiti relativi alla salubrità del terreno e isolamento dall'umidità

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come discariche, depositi di rifiuti o di sostanze chimiche industriali se non dopo completo risanamento del sottosuolo corrispondente. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto ad infiltrazioni o ristagni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un adeguato drenaggio.
2. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali classificati come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno esterno sistemato, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno sottostante a mezzo di intercapedine aerata. I locali classificati nell'articolo successivo come A2 è sufficiente che abbiano il piano di calpestio poggiato -previa interposizione di uno strato di materiale impermeabile- su vespaio aerato dello spessore minimo di 30 cm, e ciò indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno esterno sistemato. In entrambi i casi, qualora i predetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno esterno sistemato, deve essere prevista una efficiente intercapedine verticale aerata che circonda tali locali per la parte interrata; tale intercapedine deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore ad 1/3 della sua altezza. Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore al livello di massima piena delle fognature di scarico e ciò deve risultare documentato nel progetto esecutivo presentato al Comune.
3. Il Comune può concedere il sottosuolo di porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso di dette intercapedini per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché esse siano lasciate dal privato completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sulla strada o sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini o per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.
4. Tutte le murature di nuova esecuzione devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del più basso piano di calpestio interno.
5. In caso di copertura piana di una costruzione o parte di essa la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante plurime stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.
6. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

7. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.
8. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

Art. 81 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni - Requisiti

1. Tutti i locali classificati come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato. L'eventuale angolo cottura annesso al locale di soggiorno deve essere munito di cappa con adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
2. Tutti i locali classificati come S1 e sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianti di aspirazione forzata con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione o l'utilizzazione anche temporanea di qualunque apparecchio a fiamma libera.
3. Tutti i vasi igienici devono essere muniti di canna di ventilazione con scarico sulla copertura.
4. Tutte le canne fumarie, tubi di aerazione e canne di ventilazione devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazzo non praticabile e per almeno due metri e mezzo al di sopra di terrazzo praticabile con bocca a distanza non inferiore a ml 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.
5. Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere inglobate in opportuna soluzione architettonica.

Art. 82 – Fruibilità - Requisiti

1. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
2. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
3. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
4. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
5. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
6. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.
7. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
8. Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco. Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto con più

di tre apparecchi, aerato e illuminato direttamente dall'esterno, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

9. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.
10. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
11. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
12. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

Art. 83 – Sicurezza negli edifici

1. Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
3. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 1,10 ml.
4. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.
6. Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
7. Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
8. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
9. Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
10. L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco.
11. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
12. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, né sporti insidiosi.

13. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica
14. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Art. 84 – Conservazione e durata degli edifici

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni ed il loro decoro nel tempo.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione o di trattamenti a questi assimilati, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
3. Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggera.

Art. 85 - Scarico delle acque - modalità

1. Le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:
 - acque meteoriche o bianche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento di nevi;
 - acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione, nonché le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio anche da imprese artigiane o commerciali;
 - acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
 - acque industriali o inquinanti: sono quelle, di origine industriale o di qualunque altro tipo, contenenti elementi considerati inquinanti a norma della vigente legislazione.
2. A monte dell'immissione nelle fognature comunali, le reti di tubazioni di scarico devono rispondere ai seguenti requisiti:
 - per il deflusso delle acque meteoriche va prevista una rete di tubazioni specifica totalmente indipendente;
 - per il deflusso delle acque nere, va prevista una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura; gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili;
 - le acque luride devono essere convogliate attraverso autonome colonne fecali e fognoli di raccolta in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione e alla volumetria abitativa, ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a ml 1 dalle mura perimetrali, la quale deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.
3. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e conforme alle norme legislative e regolamentari in materia. L'immissione nelle fognature comunali può avvenire soltanto dopo esplicita autorizzazione del Comune.
4. In mancanza di rete fognante, lo smaltimento delle acque nere e luride provenienti dall'interno di un edificio deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese del concessionario, di apposito impianto

con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle vigenti normative di leggi e regolamenti.

Art. 86 - Approvvigionamento e risparmio idrico

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile omologati a norma di legge (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario. Tali sistemi devono consentire una contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione 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 3 e 5 litri.
3. Nei fabbricati residenziali con più di 3 unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 m², è obbligatorio realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria.
4. Negli edifici ad uso non residenziale (classi E2-E7) il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di anelli di ricircolo dell'acqua calda qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi o siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
5. Relativamente alle sole unità immobiliari a destinazione residenziale, e alle unità immobiliari non residenziali con locali predisposti ad usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande, si devono predisporre attacchi sia per l'acqua potabile che per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'utilizzo diretto dell'acqua calda in tali apparecchi (secondo le modalità previste dagli apparecchi stessi). Si consiglia la realizzazione di tali prese in tutti gli edifici esistenti indipendentemente dall'esecuzione di lavori di rifacimento degli impianti.
6. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari e nelle fasce di rispetto dei pozzi, predisporre una rete duale di distribuzione dell'acqua per l'utilizzo delle acque pluviali, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, lo scarico dei WC. Le coperture dei tetti devono 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 nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

7. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, per i fabbricati di nuova costruzione e quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, con proiezione sul piano orizzontale della superficie in copertura superiore a 100 m², è fatto obbligo di dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di accumulo e dei relativi impianti per l'utilizzo come descritto ai successivi punti 3, 4 e 5, nei seguenti casi:
- fabbricati con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 m²
 - fabbricati residenziali con più di 3 unità abitative;
 - fabbricati a destinazione non residenziale con superficie utile calpestabile superiore a 500 m².

Per gli altri edifici le suddette prescrizioni risultano consigliate, ma non obbligatorie.

8. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al pozzo perdente per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. Qualora necessario per il rispetto dei requisiti di qualità dell'acqua, si provvederà alla sua disinfezione.
9. L'impianto idrico così realizzato non può essere collegato alla normale rete di distribuzione dell'acqua potabile dell'edificio. Nelle vicinanze dei punti di erogazione dell'acqua non potabile andrà affisso un cartello di divieto.
10. È obbligatorio l'adozione di sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile:
- rompigetto areati per rubinetti ed erogatori a basso flusso per docce;
 - dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua delle cassette di scarico dei WC, dotati ad esempio di tasto interruttore o di doppio tasto;
 - sistemi di erogazione con tempi di apertura controllati, quali i sistemi di erogazione con apertura a tempo, o tramite pedale o simile, o con controlli elettronici.

Art. 87 - Efficienza utilizzo acqua negli edifici ad uso industriale e artigianale (classe E8)

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8) e negli edifici esistenti a destinazione industriale e/o artigianale (classe E.8) in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua, devono essere soddisfatti i requisiti di cui ai successivi commi.
2. *Impianto di distribuzione.* Il sistema idrico deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle specificità dell'attività e delle necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità dove questa è necessaria e acqua di qualità diversa per gli altri usi ed in particolare per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde e come sistema di raffrescamento naturale delle coperture nei mesi estivi (quest'ultimo uso è ammesso esclusivamente qualora sia disponibile acqua non potabile). L'acqua per la rete o le reti di distribuzione per usi non potabili, deve provenire dalla rete acquedottistica dell'acqua non potabile o dall'acquedotto industriale ove esistenti; in loro assenza può essere estratta dalla falda più superficiale; ove non sia possibile l'approvvigionamento da falda, può essere provvisoriamente utilizzata acqua potabile; in ogni caso i punti d'uso di acqua di bassa qualità devono essere collegati ai sistemi integrativi, di cui al successivo comma 3 per lo sfruttamento delle acque di pioggia e/o di cui al successivo comma 4 per il riutilizzo delle acque di scarto.

3. *Recupero delle acque piovane.* La norma sul recupero delle acque piovane, descritta nell'art. 82 del presente RUEC, si applica anche agli interventi su edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E.8).
4. Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.

art. 88 – Controllo del microclima esterno e tetti verdi

1. Si consiglia l'utilizzo di essenze arboree con le seguenti finalità:
 - a. protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto alle direzioni prevalenti dei venti freddi;
 - b. contenimento della dispersione notturna per irraggiamento dall'involucro;
 - c. indirizzamento delle brezze estive verso l'edificio ai fini di limitarne il surriscaldamento;
 - d. abbassamento della temperatura in prossimità dell'edificio nelle ore più calde del periodo estivo e contenimento dell'albedo delle aree prospicienti gli edifici;
 - e. schermatura dell'edificio nei periodi estivi, in particolare ombreggiamento estivo delle superfici est e ovest (avendo cura, nella scelta delle essenze arboree, di garantire il passaggio del sole nei mesi invernali).
2. Si prescrive, al fine di aiutare il processo evaporativo nei periodi di maggior insolazione:
 - a. l'utilizzo di pavimentazione verde permeabile nelle aree carraie (zone di parcheggio, zone di transito di autoveicoli, cortili) di pertinenza agli edifici;
 - b. la piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta dalle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale).
3. Si prescrive, al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati (mitigazione dei picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso, aumentandone la riflettività):
 - a. l'utilizzo, per le pavimentazioni esterne, di materiali superficiali di tipo "freddo", tra i quali: tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestruzzo;
 - b. l'utilizzo di pavimentazioni di tipo "freddo" attorno al sedime del fabbricato per una profondità di almeno 100 cm sulle superfici esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare).
4. Per gli edifici residenziali di nuova costruzione o su edifici esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di volume con copertura piana (a meno di vincoli preesistenti) si prescrive, se la superficie non è già occupata da altri impianti per la produzione di energie rinnovabili asserviti all'edificio sottostante ed è libera per almeno il 50% dell'area complessiva della copertura stessa, la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali. Deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.
5. Per gli edifici adibiti a terziario di nuova costruzione si prescrive la realizzazione di tetti verdi, se la superficie non è già occupata da impianti solari o di altra natura, asserviti all'edificio sottostante ed è libera per almeno il 50% dell'area complessiva della copertura stessa. Deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.
6. Per lo sfruttamento di questa tecnologia il comune definisce forme incentivanti – riduzione degli oneri concessori – o delle tasse comunali -

Art. 89 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

1. I fabbricati di nuova costruzione e - quando possibile - quelli ristrutturati devono disporre di un deposito - dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali degli stessi - per l'accumulo temporaneo dei sacchetti di raccolta dei rifiuti domestici e per appositi recipienti distinti riservati a rifiuti recuperabili e/o riciclabili (carta, vetro, plastica, lattine etc.). Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, con accesso e aerazione diretta dall'esterno, e facilmente raggiungibile da scale e/o ascensori.
2. Se ubicato nel fabbricato, detto deposito deve essere dotato di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250 con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 5.000. In ogni caso esso deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'acqua e scarico sifonato.
3. 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.

CAPO 3 - DISPOSIZIONI GENERALI

art. 90 - Inquinamento atmosferico -Tutela

1. Al fine di garantire la tutela e il miglioramento della qualità dell'aria e di promuovere la riduzione del traffico veicolare trovano applicazione le disposizioni del presente articolo.
2. Sono subordinati alla verifica degli effetti che possono comportare sul sistema aria e all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione i seguenti interventi:
 - a. trasformazioni dell'uso, nonché nuova edificazione di edifici destinati ad attività che comportano un elevato numero di fruitori;
 - b. trasformazioni che possono comportare impatti ambientali critici e alti sulla risorsa aria.
3. La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa esclusivamente nelle aree produttive, subordinatamente alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

Art. 91 - Tutela dall'inquinamento elettromagnetico

1. Ai fini del benessere ambientale degli spazi interni ed esterni degli edifici è necessario che l'organismo edilizio e le sue pertinenze non siano esposti a campi elettromagnetici con livelli dannosi per la salute degli utenti.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e nei cambi d'uso per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone si prescrive di adottare misure di riduzione del campo elettrico e magnetico dell'impianto di distribuzione. Inoltre nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso

per usi abitativi di tipo urbano e per usi che prevedono spazi con permanenza di persone si dovrà garantire il mantenimento della massima distanza tra le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne esistenti e di previsione e gli spazi dell'edificio. Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

Art. 92 - Impianti per le lavorazioni insalubri

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze o prodotti riconosciuti insalubri di prima classe secondo la vigente legislazione non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate ad insediamenti industriali e devono, in ogni caso, essere localizzati a non meno di 100 ml di distanza da abitazioni. Gli impianti e le attrezzature predette già esistenti nelle zone residenziali possono permanervi a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'adozione di speciali cautele, modalità o impianti, il loro esercizio non può recare nocumento alla salute dei residenti, e ciò sempre subordinatamente alla verifica della ASL competente. Non è comunque consentito l'ampliamento né lo spostamento di tali impianti o attrezzature nell'ambito delle zone residenziali, ma solo da dette zone a quelle industriali.
2. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze o prodotti riconosciuti insalubri di seconda classe secondo la vigente legislazione possono essere ubicati anche in zone residenziali a condizione però che siano adottati speciali accorgimenti, cautele e/o impianti riconosciuti idonei dalla competente ASL ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Art. 93 - Prescrizioni antincendio

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, negli edifici di civile abitazione con altezze antincendi comprese fra 12 e 24 ml, di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione di edifici esistenti che comportino il rifacimento di oltre il 50% dei solai o il rifacimento strutturale delle scale o l'aumento dell'altezza dell'edificio, devono essere osservate le norme di sicurezza stabilite dalla normativa specifica di settore.

CAPO 4 - PROCEDURE SPECIFICHE

Art. 94 - Interventi e procedure

1. Per la progettazione degli impianti precedentemente citati dovranno essere osservate le norme e regolamenti in materia vigenti alla data di intervento, sia per quanto riguarda la sicurezza degli impianti, sia per l'aspetto del risparmio energetico e relativa certificazione energetica.
2. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione, la relazione descrittiva del progetto dovrà essere corredata dalla documentazione progettuale degli impianti prevista dalle leggi in vigore alla data di intervento;
3. Per quanto attiene gli interventi regolati dal D.M. n. 37/2008, per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b),c), d), e), g) del Decreto classificati come segue:

- a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) impianti di protezione antincendio;

deve essere redatto un progetto da parte di un professionista iscritto negli albi professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta, nei casi specificati all'art. 5 comma 2 del Decreto, mentre, negli altri casi, lo stesso progetto è redatto, in alternativa, dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice. I progetti contengono almeno gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare. Nei luoghi a maggior rischio di incendio e in quelli con pericoli di esplosione, particolare attenzione è posta nella scelta dei materiali e componenti da utilizzare nel rispetto della specifica normativa tecnica vigente. Se l'impianto a base di progetto è variato in corso d'opera, il progetto presentato è integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti, alle quali, oltre che al progetto, l'installatore è tenuto a fare riferimento nella dichiarazione di conformità di cui agli articoli successivi di questo Regolamento. Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire. Il progetto è depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune nei termini previsti dagli articoli seguenti di questo Regolamento.

4. Per quanto attiene gli interventi regolati dal D. Lgs. 192/05 e s.m.i. (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*), **gli elaborati di progetto** dovranno contenere la descrizione dei dispositivi tecnologici eventualmente previsti per conseguire gli obiettivi di benessere fisiologico, nonché i provvedimenti adottati per il risparmio energetico, esteso anche alla futura gestione dell'immobile. I calcoli e le verifiche previsti dalle normative specifiche vanno effettuati a seconda delle seguenti tipologie di intervento:

- a) edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti;
- b) ristrutturazione o manutenzione straordinaria; nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore;
- d) nel caso di mera sostituzione di generatori di calore, si intendono rispettate tutte le disposizioni vigenti in tema di uso razionale dell'energia, incluse quelle di cui al punto precedente, qualora coesistano le condizioni di cui all'art. 4.6 del DPR n. 59/2009. In caso di deroga da tali disposizioni, occorre predisporre una dettagliata relazione che attesti i motivi di tale deroga, da allegare alla relazione tecnica di cui al comma seguente, ove prevista, o alla dichiarazione di conformità nel caso di cui all'articolo successivo;
- e) nel caso di sostituzione dei generatori di calore di potenza nominale del focolare inferiore a 35 kW, con altri della stessa potenza, non sussiste l'obbligo di presentazione della relazione tecnica di cui al successivo comma e la medesima può essere omissa a fronte dell'obbligo di presentazione della dichiarazione di conformità ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni.

5. Il progettista **dovrà inserire i calcoli e le verifiche** nella Relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento di energia degli edifici e relativi impianti termici, redatta secondo lo schema di cui all'allegato E del d.lgs. 192/2005. La stessa dovrà essere depositata, dal proprietario dell'edificio o da chi ne ha titolo, presso gli uffici comunali, in doppia copia, all'atto della denuncia dell'inizio dei lavori. Una copia della descritta documentazione sarà acquisita agli atti del Comune ai fini dei controlli e delle verifiche. La seconda copia sarà restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e dovrà essere consegnata, a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere) al Direttore dei Lavori ovvero, ove non vi sia Direttore dei Lavori, all'esecutore dei lavori. Il Direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) è responsabile della conservazione della documentazione in cantiere. 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, a ciò incaricato dal Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.
6. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma precedente, nonché l'attestato di prestazione e/o qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se non è accompagnata da tale documentazione asseverata.
7. Il Comune, tramite il competente ufficio, procederà ad accertamenti ed ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volti a verificare la conformità alla documentazione progettuale.
8. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme vigenti. Di tale dichiarazione, resa sulla base di apposito modello allegato alle norme vigenti, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto.
9. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto.
10. Il certificato di agibilità è rilasciato dalle autorità competenti previa acquisizione della dichiarazione di conformità di cui al presente articolo, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.
11. Per il rifacimento o l'installazione di nuovi impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) ed h) del D.M. 37/2008, relativi ad edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, fermi restando gli obblighi di acquisizione di atti di assenso comunque denominati, l'impresa installatrice deposita, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, di cui all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, la dichiarazione di conformità ed il progetto redatto ai sensi dell'articolo 5 del D.M. 37/2008, o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

12. Per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a permesso di costruire ovvero a Segnalazione certificata di inizio attività, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio attività deposita il progetto degli impianti da realizzare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, contestualmente al progetto edilizio.
13. Lo Sportello Unico di cui all'articolo 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, inoltra copia della dichiarazione di conformità alla Camera di commercio industria artigianato e agricoltura nella cui circoscrizione ha sede l'impresa esecutrice dell'impianto, che provvede ai conseguenti riscontri con le risultanze del registro delle imprese o dell'albo provinciale delle imprese artigiane, alle eventuali contestazioni e notificazioni, secondo le leggi in vigore, delle eventuali violazioni accertate, ed alla irrogazione delle sanzioni pecuniarie se previste ai sensi delle leggi vigenti in materia

Art. 95 – Attestazione di prestazione energetica degli edifici

1. L'attestazione di prestazione energetica (APE) è l'atto che documenta il valore del fabbisogno energetico annuo di un immobile per il riscaldamento (EPi) e produzione di acqua calda sanitaria (EPacs); il certificato deve essere allegato alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'edificio e rilasciato dal costruttore o dal proprietario nell'atto di compravendita o locazione dell'edificio.
3. La redazione e l'esecuzione dell'attestazione prestazionale energetica, nonché le metodologie per la determinazione della prestazione energetica degli edifici dovrà essere effettuata come riportato nell'allegato A del D.M. 26 Giugno 2009. In particolare, per il calcolo dell'indice EPi e EPacs potranno essere seguite due distinte metodologie:
 - a) Metodo calcolato di progetto: per edifici di nuova costruzione, con riferimento alle metodologie di calcolo definite dalle Norme UNI TS 11300 parte 1 e 2.
 - b) Metodi di calcolo da rilievo sull'edificio: per edifici esistenti, per i quali è possibile riferirsi alle metodologie DOCET o la metodologia semplificata riportata all'allegato 2 del DM 26 Giugno 2009.
4. La procedura di certificazione energetica dell'edificio dovrà essere svolta da un soggetto certificatore imparziale e indipendente dalla progettazione e ristrutturazione dell'edificio, dichiarato all'interno dello stesso attestato di certificazione.
5. Il soggetto certificatore è abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, come stabilito dall'allegato III del DM 115/08 e s.m.i.
6. L'attesto di certificazione energetica dovrà contenere le informazioni minime di base richieste dalle vigenti norme di settore con particolare riferimento a:
 - a) consumo specifico normalizzato (EPi)
 - b) limite del valore EPi,max
 - c) consumo energetico per la produzione di acqua calda sanitaria per metro quadrato di superficie utile EPacs (kWh/m2anno)
 - d) calcolo delle emissioni di CO2 per riscaldamento per metro quadrato di superficie utile dell'edificio;
 - e) eventuale lista di interventi energeticamente migliorativi da allegare al certificato;
 - f) classificazione energetica dell'edificio in funzione dell'indice globale EPgl come definito dall'allegato 4 del DM 26 Giugno 2009

9. Il certificato di agibilità per i nuovi edifici e per ristrutturazione integrale di edifici aventi una superficie utile superiore a 1000 m² verrà emesso solo nel caso in cui la classe energetica dell'edificio per il riscaldamento invernale è superiore o uguale alla classe "B".
10. Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti assoggettati agli interventi di cui all'art. 3, comma 2, lett. a) del D.lgs. 192/2005 debbono essere dotati, al termine della costruzione medesima, di un "Attestato di Prestazione Energetica", redatto secondo lo schema di cui agli allegati 6 e 7 del D.M. 26 giugno 2009 recante le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica". Questo comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'Attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.
2. Gli attestati di prestazione hanno una validità temporale massima di dieci anni, ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del D.lgs 192/2005; tale validità massima è confermata solo se sono rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica, compreso le eventuali conseguenze di adeguamento, degli impianti di climatizzazione asserviti agli edifici, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, dello stesso decreto. Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni l'attestato di certificazione decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.
3. L'attestato di prestazione energetica è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio e impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'edificio nei termini previsti dalla normativa di settore vigente alla data di esecuzione dei lavori.
4. La certificazione va richiesta, a proprie spese, dal titolare del titolo abilitativo a costruire, comunque denominato, o dal proprietario, o dal detentore dell'immobile, ai Soggetti certificatori riconosciuti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c), del D.lgs. 192/2005, con le disposizioni, ivi previste, per assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio dei medesimi soggetti nei differenti casi di edifici nuovi od esistenti.
5. La procedura di certificazione energetica degli edifici comprende il complesso di operazioni svolte dai Soggetti certificatori ed in particolare:
 1. verifica di progetto finalizzata alla determinazione della prestazione energetica dell'immobile e all'individuazione degli interventi di riqualificazione energetica che risultano economicamente convenienti:
 - a) il reperimento dei dati di ingresso: caratteristiche climatiche, dell'utenza, dell'edificio e degli impianti, avvalendosi, in primo luogo dell'attestato di qualificazione energetica;
 - b) la determinazione della prestazione energetica mediante applicazione di appropriata metodologia;
 - c) l'individuazione delle opportunità di intervento per il miglioramento della prestazione energetica;
 2. la classificazione dell'edificio in funzione degli indici di prestazione energetica, confronto con i limiti di legge e le potenzialità di miglioramento in relazione agli interventi di qualificazione individuati;
 3. il rilascio dell'attestato di certificazione energetica.
6. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui metratura utile supera i 1.000 metri quadrati, l'Attestato di Certificazione Energetica è affisso nello stesso edificio a cui si riferisce, in luogo facilmente visibile per il pubblico.

7. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.lgs 192/2005, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.
8. Nel rispetto dei limiti di cui al precedente punto 7. è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUEC, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.
9. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUEC, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

CAPO 5 - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

art. 96 – Fonti rinnovabili per fabbisogno di acqua calda sanitaria (ACS)

1. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione totale in ristrutturazione, o in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 60% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile. Sono considerati ricadenti fra gli impianti alimentati da fonte rinnovabile gli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati a biomasse combustibili che rispettano i requisiti di cui al DPR 59/2009.
2. La copertura del 60% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria si intende rispettata qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento, che si alimentata anche da combustione di R.S.U. e/o biogas, o da reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili. La presente disposizione si intende rispettata qualora si utilizzino pompe di calore ad alto rendimento. Si considera altresì rispettato il disposto di cui sopra qualora pari fabbisogno di energia primaria sia soddisfatto tramite il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, utilizzati ai fini della climatizzazione invernale o del riscaldamento.

3. Negli edifici residenziali i fabbisogni energetici per la produzione dell'acqua calda ad usi sanitari assunti per il dimensionamento degli impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, devono essere ricavati, in funzione della superficie utile dell'alloggio, dalle tabelle allegate alla normativa specifica in vigore.
4. Negli altri casi:
 - Alberghi per servizi per ogni camera con bagno
 - Alberghi per servizi per ogni camera senza bagno
 - Alberghi e pensioni con servizi comuni
 - Collegi, luoghi di ricovero, case di pena, caserme
 - Ospedali, cliniche case di cura e assimilabili
 - Edifici per uffici e assimilabili
 - Edifici adibiti ad attività sportive con docce
 si assumeranno, invece, i valori stabiliti in funzione del numero delle persone mediamente presenti.
5. Nel caso si utilizzino collettori solari per soddisfare gli obblighi previsti dal comma 1 del presente Articolo, questi devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli, nonché su pensiline e gazebo. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per m² di superficie disponibile per l'impianto solare.
6. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.
7. Le disposizioni contenute nel presente articolo dovranno essere rispettate salvo impedimenti e vincoli imposti dalla Commissione Edilizia. Se l'ubicazione dell'edificio rende impossibile l'installazione di impianti alimentati dalle fonti individuate al comma 1, oppure esistano condizioni tali da impedire il loro sfruttamento ottimale, le prescrizioni di cui al precedente comma 1 possono essere omesse.

art. 97 – Fonti rinnovabili per fabbisogno elettrico

1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione, ai fini del rilascio del permesso di costruire, è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire coprire una potenza elettrica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.
2. Per i fabbricati non residenziali di estensione superficiale (proiezione della copertura al suolo) inferiore a 100 m² la potenza elettrica minima da installare è di 5 kWp e pari ad almeno 10 kWp per fabbricati non residenziali di estensione superficiale (proiezione copertura al suolo) uguale o superiore a 100 m².
3. L'intervento deve comprendere:
 - la definizione di una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio dimensionata per consentire l'installazione dei moduli fotovoltaici;
 - la predisposizione di un vano tecnico, accessibile per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico e i dispositivi di interfaccia con la rete;

- la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico con un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare due canaline (corrugati) per alloggiare i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico e il collegamento alla rete di terra.
4. I pannelli fotovoltaici possono essere collocati in copertura o in facciata, fatte salve le disposizioni diverse per gli edifici sottoposti a vincoli. La collocazione deve essere tale da garantire la massima efficienza dell'impianto (esposizione a SUD, SUD-EST, SUDOVEST) e la migliore integrazione all'edificio, preferendo quella strutturale, con i pannelli non giustapposti ma parte integrante della struttura e dell'architettura stessa dell'immobile.
 5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si ritengono soddisfatte nel caso di installazione di altro tipo di impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, purché abbia la stessa producibilità annua ottenibile con gli impianti fotovoltaici previsti.
 6. Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di altri impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, se esistono condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale dell'energia solare, le prescrizioni contenute ai commi 1 e 2 del presente articolo possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata.

art. 98 – Integrazione per impianti solari termici e fotovoltaici

1. È fatto obbligo di semi-integrare (quando cioè l'impianto viene giustapposto alle strutture edilizie) o integrare (quando cioè l'impianto si sostituisce al componente edilizio) gli impianti a fonte rinnovabile agli elementi costruttivi degli edifici.
2. Ove ciò risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le norme tecniche ed estetiche di tutela del paesaggio, la realizzazione dovrà essere subordinata al parere vincolante della Commissione Edilizia.

art. 99 – Fotovoltaico: elementi di arredo pertinenziali

1. In riferimento al D.M. 19 Febbraio 2007 e alla guida all'integrazione architettonica del GSE, tutte le strutture di arredo esterno progettate ad hoc per accogliere i moduli fotovoltaici, quali ad esempio pensiline, pergole, tettoie in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto, sono soggette a una semplice comunicazione di inizio lavori, qualora gli impianti fotovoltaici siano dimensionati per soddisfare i consumi energetici delle unità immobiliari di pertinenza, salvo in casi in cui l'area sia soggetta al rispetto dei vincoli paesaggistici, urbanistici (per quanto riguarda altezze e distanze) e architettonici.

art. 100 – Sistemi solari passivi

1. Negli immobili non sottoposti a particolari vincoli e nei contesti in cui è possibile ottenere un armonioso inserimento, è possibile realizzare serre solari o bioclimatiche mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze a condizione che detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono:
 - dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
 - siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;

- i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aeroilluminante previsto dalle norme e dai regolamenti vigenti;
- deve essere apribile e dotata di opportune schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo;
- il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo le normative UNI 10344 e 10349, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;

La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

4. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 15% della S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento) dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata. Le serre solari dovranno essere progettate a cura di un tecnico abilitato in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio e gli elaborati devono essere consegnati in sede di richiesta di permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività.
5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre previste nel suddetto articolo, quale sistema passivo per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non saranno computate nel calcolo della superficie coperta sino ad una profondità di 2,00 m; per profondità maggiori verrà considerata solo la parte eccedente.
6. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.

art. 101 – Geotermia e raffrescamento solare

1. Nel caso sia necessario realizzare sistemi di climatizzazione estiva attiva sono da privilegiare:
 - sistemi con pompe di calore geotermiche che sfruttino l'inerzia termica del terreno o dell'acqua di falda;
 - sistemi di raffrescamento e condizionamento che sfruttino l'energia solare, quali sistemi ad assorbimento o adsorbimento e sistemi di deumidificazione alimentati da energia solare.

PARTE QUARTA

TITOLO 9 – LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA

CAPO 1 - TITOLI ABILITATIVI

art. 102 – Attività edilizia

1. La disciplina dell'attività edilizia trova la sua fonte :
 - a) nel Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al **D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380** entrato in vigore il 30 giugno 2003 e s.m.i. con particolare riferimento alla Parte I rubricata “ Attività Edilizia “;
 - b) nel testo della **L.R. N° 19 del 28 nov 2001** e s.m.i. e relativo regolamento di attuazione;
 - c) nei testi di leggi speciali dello Stato limitatamente al periodo di efficacia in particolare della legge regionale campana n° 19/2009 e s.m.i.
2. Con il *T.U. D.P.R. 380/2001* è stata soppressa la figura della *autorizzazione edilizia*, prevista dalla legislazione speciale in materia edilizia anteriore al 2001 quale titolo abilitativo intermedio tra la concessione edilizia (figura sostituita dal permesso di costruire) e la *D.I.A.*
3. Il *T.U. D.P.R. 380/2001* successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti modifiche. Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate con i seguenti provvedimenti legislativi:
 - a) la L. 22 maggio 2010, n. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di “attività edilizia libera” già previste dall’art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo peraltro tra attività “totalmente libere” ed attività soggette a preventiva “comunicazione di inizio lavori”;
 - b) la L. 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, che ha modificato la disposizione dell’art. 19 della L. 7 agosto 1990, n. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta un nuovo istituto: la “Segnalazione certificata di inizio attività” (di seguito anche indicata con l’acronimo “S.C.I.A.”);
 - c) il D.L. 13 maggio 2011 n. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 n.106 (cd. Decreto Sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:
 - una disposizione di carattere “interpretativo” (art. 5, c.2, lett.c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all’art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come “super-D.I.A.”) ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all’art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);
 - una disposizione (art. 5, c.2, lett.b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell’attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;
 - una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il “silenzio assenso” per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di “sanatoria edilizia” ex lege per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali

4. Attualmente la disciplina dell'attività edilizia contempla:

- **attività edilizia totalmente libera:** si tratta degli interventi edilizi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo né è prevista alcuna specifica comunicazione; la relativa disciplina è dettata dall'art. 6, c.1, T.U. D.P.R. 380/2001;
- **attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori:** si tratta degli interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione al Comune dell'inizio lavori; la relativa disciplina è dettata dall'art. 6, c.2, 3, 4, T.U. D.P.R. 380/2001
- **attività edilizia soggetta a permesso di costruire:** si tratta degli interventi edilizi puntualmente indicati all'art. 10 T.U. D.P.R. 380/2001 (interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e 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 o, limitatamente alle zone A, mutamento di destinazione d'uso); la relativa disciplina è dettata dagli articoli da 10 a 21 del T.U. D.P.R. 380/2001;
- **attività edilizia soggetta a super-D.I.A.:** si tratta degli interventi edilizi per i quali, in base alla normativa statale o regionale, si può ricorrere alla D.I.A. in via alternativa o sostitutiva rispetto al permesso di costruire (quali ad esempio gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001); la relativa disciplina è dettata dagli artt. 22 e 23 del T.U. D.P.R. 380/2001 nonché dall'art. 5, c.2, lett c, D.L. 70/2011;
- **attività edilizia soggetta a S.C.I.A.:** si tratta di tutti i restanti interventi edilizi non rientranti tra quelli di attività edilizia totalmente libera, di attività edilizia libera previa comunicazione inizio lavori, di attività edilizia soggetta a permesso di costruire, di attività edilizia soggetta a super-D.I.A.;

5. Nel caso in cui leggi Statali o Regionali modificano o integrano la natura e i contenuti dei “ titoli abilitativi “ gli stessi si intendono integrati nel presente regolamento a modificazione di quelli eventualmente modificati e/o eliminati.

art. 103 – Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, letterab), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ivi compresi gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso;
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

art. 104 – Certificato di destinazione urbanistica

1. Chiunque ne abbia titolo può chiedere al competente ufficio comunale un certificato di destinazione urbanistica relativo ad uno o più immobili per conoscerne la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli paesaggistico-ambientali-idrogeologici e quanto altro rilevante ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.
2. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

3. La domanda di certificazione, redatta in bollo, secondo la modulistica fornita dal competente Ufficio, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'immobile, deve essere indirizzata al Settore Urbanistica.
4. Qualora il richiedente inoltri specifica richiesta di rilascio della certificazione in termini ridotti, rispetto ai trenta giorni fissati dalla norma, è tenuto a versare diritti di segreteria nella misura doppia.
5. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
6. La documentazione a corredo della domanda deve essere completa in ogni riferimento atto ad individuare e descrivere gli immobili per i quali è chiesta certificazione e deve comprendere:
 - estratto di mappa catastale aggiornata;
 - copia titolo di proprietà o autocertificazione.

art. 105 – Titoli abilitativi

1. Tutti gli interventi di trasformazione fisica o funzionale del territorio e degli immobili non ricompresi tra quelli eseguibili con semplice comunicazione sono soggetti a titolo abilitativo. I titoli abilitativi ordinari sono:
 - la Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 - il Permesso di costruire - PC
2. La Segnalazione certificata di inizio attività, SCIA, ai sensi della legge n. 73/2010, è una dichiarazione dell'avente titolo corredata delle certificazioni e delle attestazioni richieste per l'intervento edilizio. Ha valenza di provvedimento amministrativo ed è accompagnata da elaborati di progetto e da dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseverano la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
3. Il Permesso di costruire, PC, è rilasciato dal Responsabile dell'UTC competente, previo esame della documentazione necessaria per il suo ottenimento, a chi abbia titolo per richiederlo e, una volta riconosciuto, è irrevocabile.
4. Presupposto per assentire il titolo abilitativo è la piena conformità alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici e relative NTA vigenti e adottati.
5. Il titolo abilitativo è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Il trasferimento, ossia il cambio di intestazione, avviene tramite presentazione di comunicazione resa ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990, contenente dichiarazione relativa all'acquisizione del titolo a intervenire sull'immobile o porzione di esso.
6. Il titolo abilitativo non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

7. I titoli abilitativi sono di norma onerosi tranne nei casi specifici previsti dalle vigenti leggi speciali.

art. 106 - Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio

1. Sono legittimati a richiedere titolo edilizio:

- a) il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);
- b) il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari;
- c) l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
- d) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- e) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- f) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- g) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti;
- h) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- i) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato;
- j) il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità giudiziaria.

art. 107 - Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività gli interventi conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente non ricompresi tra quelli relativi all'attività libera e quelli soggetti a permesso di costruire.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali Segnalazioni di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. Sono obbligatoriamente assoggettati a Segnalazione certificata di inizio attività:
 - a. interventi di restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico di interi edifici;
 - b. interventi, consistenti in manufatti, finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del Dlgs 42/2004 o edifici aventi valore storico - architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino la sagoma dell'edificio;
 - c. recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - d. interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino incrementi di volume o mutamenti di destinazione;
 - e. quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela, opere interne di singole unità immobiliari che: non comportino modifiche della sagoma, della copertura e dei prospetti dell'edificio; non comportino aumento di superficie utile o di volume utile, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne; non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; non alterino le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive; non ne modifichino la destinazione d'uso;

- f. interventi di mutamento della destinazione d'uso senza opere che non determinino incrementi del carico urbanistico;
 - g. gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della LR 15/2000 e.s.m.i.;
 - h. le modifiche funzionali di aree destinate ad attività sportive senza realizzazione di nuovi volumi;
 - i. le pertinenze di unità immobiliari realizzate all'interno della sagoma planivolumetrica o completamente interrato;
 - j. gli interventi di nuova costruzione di ascensori e piattaforme elevatrici;
 - k. la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici;
 - l. la realizzazione di parcheggi pertinenziali, comprensivi di quelli ai sensi della L 122/89, con esclusione degli immobili all'interno degli Ambiti storici;
 - m. modifiche allo stato dei luoghi, non connesse all'attività agricola, senza realizzazione di opere edilizie;
 - n. cartelloni pubblicitari la cui struttura abbia rilevanza edilizia.
2. Per l'esecuzione delle opere è sufficiente la presentazione, anche contestualmente all'inizio dei lavori, della Segnalazione certificata di inizio attività corredata dalla documentazione e dagli elaborati di cui agli articoli successivi del presente Regolamento in relazione al tipo di intervento.
 3. Non è ammesso realizzare un intervento complessivamente soggetto a Permesso di Costruire scindendolo in parti per alcune delle quali venga presentata Segnalazione certificata di inizio attività e per le rimanenti venga richiesto il Permesso. Gli interventi devono essere, in questo caso, compresi tutti in un'unica richiesta di Permesso di Costruire.
 4. A tutti gli effetti di legge la Segnalazione certificata di inizio attività deve essere documentata e seguire le procedure di esecuzione delle opere edilizie come definite dal presente Regolamento e dalle norme e leggi vigenti. Le opere oggetto di Segnalazione certificata di inizio attività devono essere sempre dirette da tecnico abilitato, da nominare contestualmente alla Segnalazione certificata di inizio attività, che ne rimane responsabile anche durante l'esecuzione.
 5. Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*, la realizzazione degli interventi previsti dal comma 1) è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, solo se espressamente prescritta.

art. 108 – Esclusione interventi mediante Segnalazione certificata di inizio attività

1. Fatta eccezione per quanto previsto nel D.Lgs. n. 42/2004, non è consentita l'esecuzione di opere mediante presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività nei casi specificatamente indicati da leggi statali, regionali, nonché da disposizioni di Enti sovraordinati.

art. 109 - Opere soggette a Permesso di Costruire

1. Fatte salve le disposizioni relative alle opere di cui all'attività libera e a quelle soggette a Segnalazione certificata di inizio attività e alle opere che la legge assoggetta specificatamente ad altre procedure autorizzative o che esonera dal rilascio del Permesso di Costruire, è subordinata al preventivo rilascio del Permesso di Costruire ogni attività che, a prescindere dai materiali e dalla tecnica costruttiva impiegati, e anche se smontabile, produca una modificazione urbanistica o edilizia dello stato dei luoghi.
2. Fatta salva la disposizione generale, sono subordinati al preventivo rilascio del Permesso di Costruire i seguenti interventi:

- a. gli interventi di nuova costruzione (ivi inclusi la sopraelevazione e l'ampliamento);
 - b. gli interventi di ristrutturazione edilizia che conducano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, o che determinino, limitatamente agli immobili compresi negli Ambiti di Recupero, mutamenti della destinazione d'uso;
 - c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica (ove non soggetti a PUA).
3. Fermo restando quanto disposto dalla vigente legislazione in merito alle opere realizzabili a seguito di Segnalazione certificata di inizio attività e a quanto previsto in materia di opere pubbliche comunali, è necessario il Permesso di Costruire anche per:
- chioschi, edicole ed ogni altro manufatto, che alteri lo stato dei luoghi anche se su suolo pubblico con concessione permanente;
 - box prefabbricati di qualsiasi genere e dimensione, anche semplicemente appoggiati al suolo, non costituenti pertinenza di cantieri edili o di manifestazioni a carattere temporaneo, e comunque con permanenza non specificatamente predeterminata unitamente alla data di rimozione;
 - strutture pressostatiche o tensostatiche, ancorché coperte con materiale rimovibile stagionalmente;
 - manufatti, anche aperti lateralmente, assicurati al suolo e costituenti superficie coperta secondo le definizioni del presente Regolamento;
 - roulotte, rimorchi e case mobili, anche se regolarmente immatricolati, quando la stabile permanenza e/o l'utilizzazione di servizi di rete, ovvero la dotazione di scarichi, ne configuri un uso prolungato nello stesso luogo per un periodo superiore a quattro mesi;

Sono, inoltre, oggetto di Permesso di Costruire i seguenti interventi:

- varianti sostanziali a Permessi di Costruire che comportino variazione degli elementi di valutazione urbanistica (volume, superficie coperta, altezza, distanze dai confini) in misura superiore a quanto previsto dalla legislazione regionale in adempimento dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001, o non compresa tra gli interventi di variante ammessi a Segnalazione certificata di inizio attività dalla legislazione vigente;
 - opere di trasformazione dei suoli quando esse siano funzionali ad una diversa utilizzazione dell'area, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Segnalazione certificata di inizio attività;
 - manufatti a carattere stagionale nei casi in cui l'installazione è prevista o richiesta per più di una stagione consecutiva;
 - distributori di carburante.
4. **Non sono assoggettate a Permesso di Costruire** tutte le opere che non hanno incidenza sulla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, ed in particolare:
- le cappelle funerarie, le edicole ed i sepolcreti realizzati nell'ambito dei cimiteri urbani, per le quali opere si rimanda al Piano Regolatore Cimiteriale ed alle relative norme di attuazione, mentre è necessaria per la costruzione di cappelle private e gentilizie al di fuori dei cimiteri;
 - le tettoie se provvisorie e non collegate strutturalmente ad opere esistenti;
 - le recinzioni che non alterano in maniera significativa lo stato dei luoghi, se si qualificano come pertinenza dell'immobile a cui fanno riferimento ed, in ogni caso, se risultano conformi agli strumenti urbanistici ed al presente Regolamento; in questi casi è prevista la facoltà della Segnalazione certificata di inizio attività;
 - per le antenne, ed in generale per tutte le fonti di emissione elettromagnetica, si richiede preventivo parere dell'Ufficio Comunale competente e si rimanda, in ogni caso, a quanto contenuto nel relativo Regolamento Comunale e/o Piano di Settore.

art. 110 – Varianti

1. Nessuna variante sostanziale può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuovo Permesso di Costruire, da richiedere con le modalità previste per il rilascio di Permesso di Costruire ed allegando la documentazione prescritta negli artt. del presente Regolamento. Le istanze di variante devono essere conformi a quanto indicato nel presente Regolamento nonché alla normativa in materia urbanistico-edilizia in vigore al momento della presentazione; in particolare i grafici debbono essere redatti nella stessa sequenza, orientamento e nella stessa scala di quelli allegati al progetto approvato.
2. Il Permesso di Costruire in variante può prevedere una proroga dei termini di ultimazione dei lavori qualora la complessità delle nuove soluzioni, o i tempi di istruttoria, esame e rilascio si prolunghino, per cause indipendenti dalla volontà del richiedente, per oltre 75 giorni dalla presentazione dell'istanza; negli altri casi restano invariati i termini per l'ultimazione dei lavori, nonché le scadenze per la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).
3. Per le varianti non sostanziali si applicano le procedure di legge vigenti, purché non vengano modificate le caratteristiche generali, decorative ed estetiche dell'opera, e siano osservate tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire originario. Si considerano elementi prescrittivi del Permesso di Costruire tutti quelli riportati nei grafici e relativi alle finiture esterne, anche se non esplicitamente riportati nel provvedimento di Permesso.

art. 111 - Interventi di Demolizione

1. Gli Interventi di Demolizione sono oggetto di specifico titolo abilitativo edilizio secondo quanto previsto dalle leggi vigenti e secondo quanto disciplinato dall'art. 23 delle presenti norme.
2. L'intervento di demolizione non è ammessa nei casi contemplati da leggi specifiche, per gli immobili espressamente vincolati ex D. lgs 42/2004 e per quelli specificatamente individuati dal Piano Urbanistico Comunale.
3. La demolizione è, altresì, subordinata a:
 - libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
 - chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati;
 - impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
 - protezione e conservazione del patrimonio arboreo ed in genere naturale e storico culturale.

Di tali impegni deve essere fatta specifica menzione nell'apposita dichiarazione-relazione, sottoscritta dal proprietario e dal Direttore dei Lavori; nella stessa dichiarazione-relazione deve essere indicata la destinazione dei materiali di risulta, nonché attestata l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento. In ogni caso, una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.

4. La demolizione non può essere effettuata per gli immobili dichiarati di interesse pubblico a termine delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico e ambientale, né per gli immobili compresi negli elenchi o costituenti parti di organismi edilizi od urbani che rappresentino insieme con caratteristiche tipiche ed unitarie o con particolari elementi tipo-morfologici.
5. La demolizione deve essere eseguita e documentata prima del rilascio di eventuale nuovo Permesso di Costruire, di cui costituisce presupposto essenziale.

CAPO 2 - PROCEDURE

art. 112 - Segnalazione certificata di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso presenta la Segnalazione certificata di inizio attività, corredata di:
 - a. documenti ed elaborati progettuali in duplice copia, di cui ai successivi articoli;
 - b. relazione del progettista abilitato, che assevera, ai sensi dell'art. 481 codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati;
 - c. quantificazione del contributo di costruzione, se dovuto;
 - d. indicazione del direttore lavori;
 - e. nome dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, con le dichiarazioni di cui agli articoli successivi.
2. La presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività avviene con le stesse modalità individuate al successivo articolo per la presentazione delle istanze di Permesso di Costruire. Le Segnalazioni certificate di inizio attività che non rispettino anche uno solo dei punti indicati nell'articolo citato non saranno accettate ed al richiedente verrà rilasciata una dichiarazione di non accettazione con esplicita menzione delle inadempienze e/o della documentazione mancante e diffida dall'esecuzione delle opere. Tale dichiarazione verrà inviata anche al proprietario, nel caso sia diverso dal soggetto richiedente.
3. L'attività oggetto della Segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.
4. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma precedente, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.
5. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma precedente, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.
6. L'Amministrazione, fatta salva l'ordinaria attività di controllo, si riserva di effettuare controlli a campione direttamente sui cantieri relativamente a Segnalazioni certificate di inizio attività, estratte mensilmente a sorte, tra tutte quelle presentate dal primo gennaio dell'anno.
7. La Segnalazione certificata di inizio attività ha un termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di efficacia.

8. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati, o alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta.
9. 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 dell'Ente competente del vincolo va, di norma, allegato alla Segnalazione certificata di inizio attività.
10. In cantiere va conservata copia della Segnalazione certificata di inizio attività con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa, un elenco di quanto presentato in allegato alla Segnalazione certificata di inizio attività, la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.

art. 113 - Permesso di Costruire

1. La richiesta per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata all'ufficio competente corredata di tutti i documenti definiti dalle disposizioni tecnico-organizzative.
2. L'ufficio nel tempo stabilito dalle vigenti leggi, verifica:
 - a. che alla domanda siano allegati tutti gli elaborati tecnici ed i documenti indicati negli articoli successivi del presente Regolamento, debitamente firmati da progettista abilitato in relazione alla tipologia dell'intervento;
 - b. che l'oggetto della domanda indichi la precisa qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento. Non possono essere accettate istanze generiche, riferite ad atti autorizzativi imprecisati o prive dell'oggetto come sopra indicato;
 - c. che la domanda, ed i relativi allegati, rispettino le norme in materia di bollo.

Immediatamente dopo sarà reso noto il nominativo del "Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento" al quale è fatto obbligo (facendo seguito alla verifica di cui sopra) di chiedere eventuali integrazioni concernenti documentazioni o elaborati previsti dal presente Regolamento entro 30 giorni dalla presentazione della domanda stessa.

3. L'atto di Permesso di Costruire deve contenere:
 - a. gli estremi della richiesta e del Permesso di costruire;
 - b. le generalità e il codice fiscale, se persona fisica, la ragione sociale e il numero di partita I.V.A., se società, dell'istante;
 - c. la dettagliata descrizione delle opere e l'indicazione delle categorie d'intervento con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto allegati, quale parte integrante e sostanziale del Permesso di costruire;
 - d. l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
 - e. gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il Permesso di Costruire;
 - f. gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il Permesso di Costruire è subordinato;
 - g. gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di costruzione;
 - h. gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune che siano necessarie ai fini del rilascio del Permesso di costruire. Il Permesso di Costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi ivi compreso il nullaosta dell'ente

- proprietario, se diverso dal richiedente, e specificatamente relativo all'intervento oggetto del Permesso di Costruire;
- i. la data e l'esito dell'istruttoria;
 - j. la data e l'esito dei pareri obbligatori delle commissioni consultive comunali e degli uffici competenti. Qualora le decisioni del soggetto preposto al rilascio del Permesso di Costruire non siano conformi a tali pareri esse devono essere adeguatamente motivate;
 - k. il termine entro il quale i lavori devono avere inizio nonché il termine per la loro ultimazione;
 - l. l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16/comma 4 del DPR 380/2001, secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni Regionali e Comunali ed eventualmente l'indicazione e l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente, ovvero le disposizioni di legge per le quali non è dovuto il versamento degli oneri;
 - m. l'entità e le modalità di versamento del contributo sul costo di costruzione;
 - n. il nominativo e la firma del Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento che propone con relazione motivata l'atto;
 - o. le prescrizioni speciali relative all'intervento.
4. Al Permesso di Costruire è allegato il foglio delle prescrizioni generali che deve essere sottoscritto dal richiedente al momento del ritiro del Permesso di Costruire stesso. Il Permesso di Costruire deve essere ritirato dal richiedente o dall'avente causa entro 360 giorni dalla data di notifica del rilascio. Trascorso tale termine la richiesta verrà archiviata e conseguentemente per realizzare eventuali interventi dovrà essere presentata nuova istanza.
 5. Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
 6. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti disposizioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
 7. La data di inizio e di termine dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di Costruire all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano al Protocollo Generale dell'Ente o nelle altre forme previste dalle leggi (pec) - La decadenza del Permesso di costruire per mancato inizio o per mancata ultimazione dei lavori nei termini prescritti deve essere formalmente dichiarata dall'Amministrazione con apposito atto.
 8. Ove sussistano motivi indipendenti dalla volontà del titolare del Permesso di Costruire che hanno impedito l'inizio e/o l'ultimazione dei lavori nei termini previsti dal Permesso di Costruire, tali termini possono essere prorogati su istanza del titolare presentata almeno trenta giorni prima della scadenza dei suddetti termini, corredata da tutti gli elementi e documenti atti a comprovare i motivi per i quali si richiede la proroga. Tali motivi sono, di norma:

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

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

9. Scaduto il termine per la presentazione dell'istanza di cui al comma del presente articolo, la richiesta di proroga non può essere accolta e, per la prosecuzione dei lavori, deve essere inoltrata nuova istanza di Permesso di Costruire.

art. 114 – Nuova istanza di Permesso di Costruire

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

art. 115 - Richiesta di parere preventivo su uno schema preliminare di progetto

1. Chi ha titolo a richiedere il Permesso di Costruire su qualsiasi tipo di immobile può presentare domanda, esclusivamente presso l'ufficio abilitato a riceverla, per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto. Il parere comunicato all'avente titolo costituisce parte integrante dell'eventuale successiva richiesta di Permesso di Costruire ed è assunto come riferimento solo per gli elementi deducibili dalla documentazione presentata per la richiesta di parere preventivo.

art. 116 - Verifica della conformità dei progetti

1. Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento verifica al momento della presentazione della domanda che la documentazione e gli elaborati presentati siano tutti quelli indicati come necessari dal presente Regolamento e siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dagli ordinamenti professionali.
2. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento esamina nel merito, in ordine cronologico di presentazione, la documentazione e gli elaborati

progettuali relativi a calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazioni d'opera.

3. Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento compila una relazione istruttoria scritta, nella quale dà atto:
 - b. delle previsioni del PUC o di eventuali piani attuativi PUA;
 - c. della presenza di vincoli storici, ambientali, di rispetto o di altro tipo;
 - d. della classificazione oggettiva dell'intervento in rapporto alle definizioni di cui agli articoli successivi;
 - e. dell'acquisizione di tutti i pareri obbligatori e di eventuali pareri facoltativi.
4. Il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento determina la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento e conclude, attestandone la conformità:
 - a. al presente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;
 - b. allo strumento urbanistico vigente (generale e/o attuativo);
 - c. alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
5. Per le opere su immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 limitatamente agli interventi per i quali, alterando lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei fabbricati, sia prescritto il rilascio dell'Autorizzazione ex art. 146 del D.L.vo n. 42/2004 i termini di legge per il rilascio del Permesso di Costruire decorrono dopo 20 (venti) giorni dalla data di emanazione della citata Autorizzazione Paesaggistica, o per esplicita approvazione da parte dell'Ente competente per i Beni Culturali ed Ambientali della predetta Autorizzazione.

art. 117 - Opere a carattere precario e temporaneo

1. Chiunque intenda realizzare un'opera a carattere precario e temporaneo, come definita dal presente Regolamento, che non sia configurabile come attrezzatura o installazione di cantiere legata all'esecuzione di opere per le quali sia già stato rilasciato il titolo abilitativo, ha l'obbligo, prima della realizzazione dell'opera stessa, di assentire idoneo titolo abilitativo indicando la sua funzione, nonché il periodo di tempo previsto per il suo mantenimento.
2. Il titolo abilitativo è rilasciato solo previo deposito cauzionale a garanzia della sua rimozione di una somma pari al valore del manufatto o delle opere.
3. Trascorso il termine indicato nel titolo abilitativo di cui sopra, senza che l'opera precaria sia stata rimossa, l'opera è da considerarsi abusiva, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie vigenti in materia e la rimozione della stessa ad opera del Comune con spese a carico del titolare del Permesso. In questo caso il deposito cauzionale non verrà restituito anche se esso fosse superiore alle spese sostenute dal Comune per la rimozione.
4. Le opere a carattere precario e temporaneo devono comunque essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento e non contrastare, in termini di compatibilità, con le destinazioni del vigente strumento urbanistico generale. Nel caso che l'installazione dell'opera precaria sia prevista nell'ambito di area soggetta a vincolo di qualsiasi natura, è necessario ottenere preventivo nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

art. 118 - Interventi Urgenti

1. Le opere assentibili con Permesso di Costruire, necessarie per evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere iniziate senza il preventivo titolo abilitativo, esclusivamente per i lavori strettamente necessari a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'aveute titolo, anche per quanto riguarda la effettiva preesistenza del pericolo. E' fatto, comunque, obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria. In questo caso dovrà essere presentata, unitamente, una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività.
2. Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

art. 119 - Manufatti Stagionali

1. Tali manufatti sono soggetti a preventivo Permesso di Costruire, nel quale deve essere espressamente indicato il periodo di validità dello stesso, che non potrà essere superiore a mesi 6 (sei). In caso di richiesta stagionale ma ricorrente l'opera è soggetta a Permesso di Costruire ed il periodo di installazione non deve essere superiore a mesi 6 (sei) e l'intervallo tra la rimozione e la successiva reinstallazione non deve essere inferiore a mesi 6 (sei).
2. Qualora l'installazione di detti manufatti sia prevista su strade, marciapiedi o comunque percorsi anche privati ma di uso pubblico, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'attestazione da parte dell'Ufficio competente della conformità alle norme del Codice della Strada ed all'espressione del conseguente parere favorevole, che attesti l'assenza di impedimenti alla circolazione veicolare e pedonale, in particolare all'art. 20 del Codice stesso, da formulare entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'ufficio competente all'emanazione del provvedimento finale. Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del Permesso di costruire; ove necessario, essi debbono possedere i requisiti di agibilità previsti dalle leggi e dai decreti vigenti.
3. Il soggetto autorizzato all'installazione del manufatto a carattere stagionale è tenuto a rimuovere lo stesso entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di scadenza del Permesso di Costruire. A garanzia della rimozione il richiedente prima del ritiro del Permesso rilascia al Comune deposito cauzionale o fideiussione di importo pari al valore di quanto installato. In caso di mancata rimozione e/o remissione in pristino l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno dell'inadempiente, rivalendosi sulla citata fideiussione o deposito cauzionale.

art. 120 - Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere

1. Le Variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere a ciò finalizzate devono essere conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse, devono dare dimostrazione della esistenza degli spazi destinati a standard previsti dalle norme del PUC in riferimento alla nuova destinazione d'uso e della sussistenza dei requisiti regolamentari, normativi e igienico-sanitari e di sicurezza richiesti per la nuova destinazione.
2. Gli spazi a standard devono già esistere ed essere già attrezzati allo scopo. Se è viceversa necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso ai sensi di quanto indicato nel comma precedente, si configura la presenza di opere e l'intervento è soggetto a Permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività.
3. Gli immobili devono essere immediatamente idonei sotto tutti i profili per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione. In tali condizioni la variazione della destinazione d'uso in assenza di opere rientra nella attività edilizia libera, così come disciplinata all'art. 85 del presente Regolamento.

CAPO 3 - DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

art. 121 – Documentazione Segnalazione certificata di inizio attività

1. Ogni Segnalazione certificata di inizio attività deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.
2. Gli elaborati grafici dei progetti devono essere firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi articoli a seconda del tipo di intervento.
3. La documentazione da allegare alle istanze di *Segnalazione certificata di inizio attività* è la seguente:
 - a. **Domanda redatta su apposito modulo** predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo;
 - b. **Relazione Tecnica** a firma di Progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e **asseveri la conformità** delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, nonché il rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico;
 - c. **Titolo di proprietà** (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
 - d. **Estratto PUC e/o PUA** in copia conforme rilasciata dal competente Servizio con localizzazione dell'intervento;
 - e. **Documentazione fotografica** dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;

- f. **Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche** ai sensi della Legge n. 13/89 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
 - g. **Documentazione attestante l'assenza di rischio idraulico** o le misure da adottarsi per la sua prevenzione (del rischio idraulico) in riferimento alle aree individuate a rischio dall'Autorità di Bacino: progetto e relazione redatti da tecnico abilitato;
 - h. **Attestazione di conformità al Nuovo Codice della Strada;**
 - i. **Atto di nomina del progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa incaricata** della esecuzione dei lavori ;
 - j. Ulteriore eventuale documentazione prevista dalle leggi e/o regolamenti attuativi vigenti;
 - k. **Elenco** dei documenti allegati alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.
 - l. Eventuale dichiarazione attestante che alcune di esse non sono necessarie in riferimento all'intervento.
4. Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, quando è richiesta la sua presenza, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale. Si rimanda, altresì, a quanto contenuto agli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001, nonché all'art. 2 della L. R. 19/2001 e successive modifiche ed integrazioni e relativo Regolamento Attuativo.

art. 122 – Documentazione istanze di Permesso di Costruire

1. Ogni istanza di Permesso di Costruire deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sotto elencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento, salvo quanto contenuto al penultimo e ultimo comma del presente articolo.
2. Gli elaborati grafici dei progetti devono essere presentati in triplice copia, firmati dal proprietario e progettista abilitato. Le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione e ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi articoli a seconda del tipo di intervento.
3. La documentazione da allegare alle istanze di Permesso di Costruire è la seguente:
 1. **Domanda di Permesso di Costruire** in bollo sottoscritta dall'avente titolo, nella quale si evidenzi l'eventuale avvenuta acquisizione di parere preventivo sul progetto;
 2. **Relazione Tecnica** a firma di Progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e dichiari la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, oltre che del rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso, acustico, atmosferico, elettromagnetico, idrico;
 3. **Titolo di proprietà** (copia autentica dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento;
 4. **Estremi del provvedimento comprovante la legittimità dello stato attuale** (citare gli estremi di approvazione) con allegata dichiarazione;
 5. **Documentazione catastale aggiornata:** estratto mappa catastale, planimetria catastale, certificato catastale;
 6. **Estratto PUC e/o PUA** con localizzazione dell'intervento;
 7. **Documentazione fotografica dello stato attuale** dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto;
 8. **Parti di prospetto che saranno interessate da insegne e loro caratteristiche generali** per progetti di nuovi fabbricati che prevedono locali commerciali o artigianali;

9. **Dichiarazione del tecnico relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche** ai sensi della Legge n. 13/1989 e successive modificazioni, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
10. **Relazione tecnico-agronomica** volta a dimostrare, mediante calcolo specifico, la rispondenza delle pertinenze agricole alle effettive esigenze aziendali, con riferimento all'ordinamento colturale in atto, limitatamente ai casi in cui il volume delle pertinenze previste in progetto, in aggiunta a quelle esistenti, ecceda mc 200 per ettaro di superficie agricola utilizzata;
11. **Progetto degli impianti** come previsto dal Regolamento di attuazione della Legge 46/1990, della Legge n. 10/1991 e del DPR 412/1993, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga;
12. **Documentazione attestante l'assenza di rischio idraulico** o le misure da adottarsi per la sua prevenzione (del rischio idraulico) in riferimento alle aree individuate a rischio dall'Autorità di Bacino: progetto e relazione redatti da tecnico abilitato.
13. **Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.)** se dovuto, rilasciato da parte del comando dei VV. FF. ai sensi delle leggi vigenti, oppure dichiarazione che attesti l'esenzione dal certificato stesso;
14. **Relazione Geologica tecnica** nei casi previsti dalla Legge; ossia per costruzioni in pendio o in zona franosa, in ogni caso la relazione tecnica del progettista dovrà contenere una dichiarazione di compatibilità dell'opera a farsi con le caratteristiche geologiche del sito;
15. **Modello ISTAT** debitamente compilato e firmato in caso di interventi che comportano aumenti di volume (almeno prima del rilascio del Permesso di Costruire);
16. **Dichiarazione di conformità al Nuovo Codice della Strada** sottoscritta dal tecnico abilitato;
17. **Iscrizione del beneficiario o del conduttore nel registro delle imprese agricole**, per i Permessi di Costruire in zona agricola, ai fini di poter correttamente applicare le limitazioni di Legge previste per le residenze e per l'asservimento di lotti di terreno non contigui.
18. **Elenco dei documenti allegati** alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista. Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale. Nel caso in cui uno o più documenti richiesti sia già in possesso dell'Amministrazione Comunale, l'elenco dei documenti dovrà darne indicazione unitamente agli estremi necessari per la loro ricerca.

art. 123 - Elaborati grafici da allegare alle istanze - Nuova edificazione

1. Gli elaborati grafici da allegare alla domanda relativamente ad interventi di nuova edificazione sono quelli di seguito specificati:
 - a) **Planimetria Generale** dell'intervento, in formato digitale (formati dwg e/o dxf)
 - b) **Planimetria Generale orientata e quotata plano-altimetricamente dello stato attuale dell'area** oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione esatta di manufatti e delle essenze arboree e/o arbustive in essa presenti, la larghezza e profondità degli spazi pubblici circostanti e di quelli privati ove ne sia consentito l'accesso, gli estremi catastali dell'immobile, i nomi dei proprietari confinanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, sotto firmata dal tecnico progettista in fede della conformità alla mappa catastale, con riportati gli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi;
 - c) **Planimetria Generale orientata e quotata plano-altimetricamente dello stato di progetto del lotto** di terreno urbanisticamente asservito, in scala non inferiore a 1:200, con progettazione delle aree scoperte e di quelle permeabili con indicazione delle sistemazioni di progetto comprensive del posizionamento delle specie arboree ed arbustive che si mantengono e quelle di nuovo impianto, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici adiacenti e delle distanze rispetto ad essi;
 - d) **Schema Planimetrico** in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e domestiche, con la indicazione della strada ove è situata la fognatura pubblica, nonché il proporzionamento della eventuale fossa settica; qualora si tratti di edifici da realizzarsi su strade private, dovrà essere indicato lo schema di collegamento alla fognatura comunale; quando la zona è priva di fognature deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto;

- e) **Disegni degli elaborati progettuali**, che devono essere redatti in scala metrica nel rapporto minimo di 1/100, e devono contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso di tutti i locali e spazi interni ed esterni; dagli stessi elaborati deve risultare lo schema strutturale previsto dal progettista. Ciascun disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; in particolare devono essere indicati i lati esterni delle piante, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, compreso il sottotetto. Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.
2. Nei **Disegni degli elaborati progettuali** devono essere rappresentati:
- le **piante di ogni piano** e della **copertura**, compresi i volumi tecnici posti al di sopra del piano di copertura;
 - **prospetti di tutti i fronti** del fabbricato, opportunamente quotati, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00;
 - almeno **una sezione verticale quotata** in corrispondenza della scala dell'edificio riferita alla quota del marciapiede della strada in fregio alla quale viene costruito l'edificio come quota 0,00;
 - **planimetria generale e sezioni** atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico del piano di campagna originario, il tutto in scala non inferiore a 1:100;
 - **particolari costruttivi** (prospetto e sezione) in scala 1:20 di almeno una striscia verticale di facciata con indicazione di tutti i materiali di costruzione e di rivestimento;
 - **per interventi di particolare rilevanza dimensionale e/o che riguardino** contesti ambientali di pregio, importanza e rilievo urbano ed **ambientale** (edifici pubblici, chiese, edifici monumentali in genere o di dichiarato valore per il tessuto urbano ed ambientale), è opportuno integrare la rappresentazione grafica con almeno **due rendering con foto inserimento** da almeno due punti di vista significativi, che descrivano sufficientemente le intenzioni del progetto.
3. Per i fabbricati di cui al punto precedente l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi di maggiore dettaglio, nonché fotografie, disegni, plastici e simulazioni tridimensionali computerizzate a colori che attestino i materiali utilizzati e che inseriscano il progetto nell'ambiente circostante, ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.
4. Una documentazione fotografica ad illustrazione dei caratteri ambientali è indispensabile nei casi di demolizione, di modifiche esterne e di edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesistico.
5. Nel caso si tratti di opere soggette alla disciplina di particolari disposizioni di legge e di regolamento (come prevenzione incendi, igiene del lavoro, etc.) gli interessati devono ottenere direttamente e presentare all'Amministrazione le relative autorizzazioni.
6. Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada deve essere ampliato sino a comprendere almeno i prospetti dei fabbricati contigui di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica; nel caso di trasformazioni estetiche di fabbricati o prefabbricati esistenti la documentazione fotografica dovrà comprendere anche quella relativa ai fabbricati oggetto dell'intervento.
7. I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare e descrivere, con idonei elaborati, l'opera nell'ambiente circostante ed essere redatti in analogia a quelli edilizi.
8. Quando trattasi di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata dettagliata relazione sul ciclo produttivo che si intende esercitare e sulle modalità che si intendono adottare per la riduzione dell'impatto ambientale.

art. 124 - Interventi di recupero - Elaborati grafici -

1. Gli elaborati da allegare alle istanze per interventi di recupero su edifici esistenti sono i seguenti:
 - a) rilievo dello stato di fatto;
 - b) stato di progetto;
 - c) sovrapposizione dello stato di fatto e dello stato di progetto con colorazioni differenti delle parti da demolire e di quelle da costruire. Nel caso di varianti in corso d'opera dovrà essere presentata la sola sovrapposizione e lo stato di progetto con l'indicazione della variante rispetto al primo progetto presentato.
2. Deve essere indicata la destinazione di tutti i locali prima e dopo l'intervento richiesto. Dai grafici di progetto deve risultare inoltre lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio.
3. Gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose di interesse artistico, storico, architettonico, monumentale, ambientale, e sulla protezione delle bellezze naturali saranno soggetti alla preventiva approvazione da parte degli Enti a ciò preposti.
4. Per ognuna delle tre serie sopraindicate (stato attuale, stato di progetto, sovrapposto), le tavole grafiche devono rappresentare, in scala 1:50:
 - a) **pianta di ogni singolo piano**, compreso quella del sottotetto e di eventuali volumi al di sopra del piano di copertura, quotate sia altimetricamente, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00, che planimetricamente, adottando il sistema delle triangolazioni. Sulle piante dovranno essere riportate: le proiezioni a terra degli elementi costruttivi; le pavimentazioni (materiali e loro disposizione); le destinazioni d'uso; la superficie di ogni vano, espressa in mq, anche su tavole diverse;
 - b) **pianta della copertura** con l'indicazione delle pendenze delle falde del tetto e dei materiali costituenti il manto;
 - c) **sezioni verticali** in almeno due punti significativi dell'immobile, di cui una in corrispondenza del vano scale. Entrambe le sezioni dovranno essere opportunamente quotate, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0.00;
 - d) **prospetti di tutti i fronti del fabbricato**, opportunamente quotati assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00. I prospetti dovranno riportare tutti gli elementi decorativi dell'immobile, quali: cornici, bugnati, marcapiani, marcadavanzali, mensole, eventuali reti tecnologiche ed impiantistiche etc.
 - e) **particolari costruttivi** (prospetto e sezione) in scala 1:20 di una striscia verticale di facciata con indicati tutti i materiali di costruzione e di rivestimento.
5. Ogni qual volta l'intervento preveda modifiche di prospetto è richiesta la presentazione di documentazione fotografica di dettaglio e generale di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente, naturale o costruito, circostante.
6. Solo per le tavole di progetto è richiesto lo schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami, delle acque domestiche e meteoriche, con l'indicazione del punto d'immissione nella fognatura pubblica e relativi particolari costruttivi; l'eventuale proporzionamento della fossa settica. Qualora si tratti di edifici prospettanti su strade private, dovrà essere indicato lo schema della fognatura per il collegamento alla fognatura comunale; quando la zona è priva della fognatura pubblica deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.

7. Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici, il disegno del prospetto sulla strada deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui, di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica.
8. Le destinazioni d'uso devono essere indicate anche su eventuali pertinenze esterne: aree libere, annessi.
9. E' consentita l'eccezione alla completa rappresentazione del fabbricato solo nel caso che l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare di fabbricato condominiale; in tal caso, se l'intervento è riferito esclusivamente a modifiche interne, debbono essere allegate all'istanza di Permesso di Costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività piante e sezioni dello stato attuale, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto. In ogni caso, qualora l'intervento preveda anche modifiche di prospetto, i grafici debbono rappresentare l'intero prospetto dell'edificio e non solo la parte interessata dal progetto.
10. Per interventi su immobili monumentali o vincolati ai sensi del D.l.vo n. 42/2004, o su parti di tessuto urbano, sono richiesti i seguenti elaborati a firma di un tecnico competente ai sensi della legislazione vigente, in aggiunta a quanto già indicato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - a) **Relazione** contenente i risultati delle seguenti analisi preliminari all'intervento:
 - analisi storico-bibliografica sull'organismo architettonico, sua costruzione e sua evoluzione nel tempo, riportando ove possibile l'autore del progetto;
 - analisi materiale svolta sull'organismo edilizio, anche con piccoli saggi esplorativi, al fine di indagarne le modalità costruttive e distributive, ed evidenziarne i connotati architettonici, con particolare riguardo alla natura e qualità delle finiture;
 - analisi dello stato di conservazione;
 - documentazione fotografica esauriente sia degli esterni che di ciascun vano interno.
 - b) **Relazione tecnica** contenente:
 - commento delle tavole di rilievo dal punto di vista dell'interpretazione storica/architettonica, dell'analisi del degrado e delle inefficienze eventualmente riscontrate;
 - individuazione degli obiettivi del progetto (restauro conservativo, recupero funzionale, etc.);
 - descrizione degli interventi previsti.
11. Per gli edifici esistenti non soggetti a vincolo monumentale ma localizzati all'interno delle zone di recupero come individuate dallo strumento urbanistico, per ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria, sia esso da realizzarsi mediante rilascio di Permesso di Costruire, come con Segnalazione certificata di inizio attività, il progetto deve essere documentato analogamente a quanto previsto per gli edifici monumentali.

art. 125 - Interventi di demolizione - Elaborati

1. Per procedere alla demolizione degli edifici deve essere presentata all'Amministrazione Comunale la seguente documentazione:
 - a) Planimetria Generale dell'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in formato digitale (formati dwg e/o dxf)
 - b) Planimetria Generale della zona circostante l'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire, in scala 1/2000, mediante stralcio dello Strumento Urbanistico Generale vigente e/o eventuale Piano Attuativo e/o Piano di Lottizzazione;
 - c) Piante e Sezioni del fabbricato in scala 1/100 con indicazioni differenziate per le strutture delle quali è prevista la conservazione ed di quelle per le quali è prevista la demolizione;
 - d) Documentazione fotografica completa, interna ed esterna del fabbricato e dell'area di pertinenza;
 - e) Rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo esistente e dell'area di pertinenza del fabbricato;

- f) Relazione sulle modalità di esecuzione dei lavori di demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori;
- g) indicazione degli estremi di eventuale presentazione di domanda di Permesso di Costruire per nuove costruzioni sulla medesima area;
- h) Indicazione della discarica o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti speciali inerti risultanti dalla demolizione, nonché degli altri rifiuti speciali di qualsiasi genere secondo le norme nazionali, regionali o contenute nel presente Regolamento in materia.

CAPO 4 - ESECUZIONE E CONCLUSIONE DEI LAVORI

art. 126 - Determinazione dei capisaldi plano-altimetrici

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare di provvedimento che abilita ad eseguire i lavori è tenuto a richiedere, con la Comunicazione di Inizio Lavori, la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di intervento, la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici ed i punti di immissione nella fognatura comunale. Nell'esecuzione dell'opera il titolare deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro 20 giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani attuativi o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le operazioni di cui al comma 1 sono eseguite da personale del Comune oppure messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al comma 2 sono eseguite dal titolare o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Delle operazioni di cui al comma 1 è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
4. Nel caso di necessità di occupazione temporanea di suolo pubblico, deve essere fatta separata richiesta con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per la durata presunta dei lavori previa autorizzazione specifica. Le costruzioni private non devono in ogni caso invadere con le proprie fondazioni il sottosuolo di spazi pubblici salvo formale ed esplicito assenso nel permesso di costruire; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

art. 127 – Organizzazione del cantiere di costruzione

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni non inferiore a mq 1, nella quale dovranno essere indicati:
 - a. il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo;
 - b. il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
 - c. il nominativo del calcolatore delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
 - d. il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice (ove presenti, le varie ditte che intervengono nel processo edilizio) e dell'assistente del cantiere;
 - e. la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto autorizzativo ricevuto dall'Amministrazione;
 - f. il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
 - g. le date entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori;
 - h. il nominativo del responsabile dei lavori;
 - i. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
 - j. il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell'opera;
 - k. anche su una tabella diversa, una vista fotorealistica tridimensionale digitale del progetto.

2. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i seguenti documenti ed elaborati:
 - a. Permesso di Costruire vistato dall'Amministrazione Comunale e relativi elaborati di progetto;
 - b. documenti di cui all'art. 5 della Legge n.1086/71 (copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile) per le opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato; ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate opere in cemento armato;
 - c. giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
 - d. progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico in ottemperanza alle leggi vigenti;
 - e. progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
 - f. ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità di progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

3. I cantieri devono essere per tutta la durata dei lavori mantenuti liberi da materiali inutili e/o dannosi non direttamente da impiegare nelle operazioni previste nell'arco di 5 giorni.

4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse), notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

5. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilate agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti

comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.

6. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nullaosta dell'ufficiale sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori. È fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
7. Il titolare, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere.

art. 128 - Prescrizioni in materia di rumore

1. E' fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico sia di carattere generale che particolare (in conformità della zonizzazione acustica adottata dal Comune), nonché le prescrizioni nazionali, regionali e locali, più restrittive, emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

art. 129 - Scavi

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze. 2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in particolare di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione all'autorità comunale.

Art. 130 - ritrovamenti archeologici, storici e artistici - salvaguardia

1. Il titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, deve darne immediato avviso all'Amministrazione Comunale che chiederà l'intervento degli Enti competenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia.
2. I lavori devono essere sospesi per la parte interessata dai ritrovamenti.
3. Ove si tratti della scoperta fortuita di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra, può chiedere l'ausilio della forza pubblica.

art. 131 - Recinzioni provvisorie

1. Il titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori nel rispetto del piano di sicurezza di cui alla legge 494/96, comunque adottando gli accorgimenti tecnici eventualmente prescritti dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 ml e risultare non trasparenti.

art. 132 - Strutture provvisionali del cantiere di costruzione

1. La sicurezza del cantiere deve essere garantita nel rispetto dell'apposito piano redatto a norma della legislazione specifica vigente, dell'applicazione della quale occorre conservare in cantiere la prescritta documentazione.
2. In particolare, tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali. È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere adottando specifici opportuni provvedimenti.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

art. 133 - interruzione dei lavori – cautele e obblighi

1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro.
2. Nel corso di lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

art. 134 - Manufatti attinenti i servizi pubblici- tutela e ripristino

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. Ultimati i lavori, la rimozione dei ponti, barriere e recinzioni e le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite entro e non oltre 30 giorni ed in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico

comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

TITOLO 10 – LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

CAPO 1 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

art. 135 - Generalità

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), ai sensi della Legge regionale n. 16/2004, si configurano come gli strumenti urbanistici che danno attuazione agli interventi di trasformazione e di riqualificazione previsti dagli Api; essi trovano nel Ruc la specificazione delle procedure inerenti alla loro formazione e le definizioni di dettaglio per la disciplina urbanistico-edilizia.
2. I PUA, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:
 - piani particolareggiati (PP) e i piani di lottizzazione (PL) di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
 - piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
 - piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
 - programmi integrati di intervento (PI) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n.26;
 - piani di recupero (PdR) di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - programmi di recupero urbano (PRU) di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.
3. Il PUA deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC e dalle schede degli Api.

Art. 136 - Contenuto dei PUA

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

Art. 137 - Procedimento di formazione dei PUA

1. I Pua, ai sensi della Legge regionale n. 16/2004, sono redatti, in ordine prioritario:
 - a) dal comune;
 - b) dalle società di trasformazione urbana;
 - c) dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei Pua da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purchè il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di Pua

deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

d) dal comune, se i privati, tenuti alla redazione dei Pua a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli Atti di programmazione degli interventi nei termini da questi previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del Comune la redazione dei Pua se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

2. Il Pua è adottato dalla giunta comunale.
3. Il Pua 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. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti delle amministrazioni comunali. Il Comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.
4. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al Pua adottato.
5. Con delibera di giunta il Comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il Pua dando espressamente atto della sua conformità al Puc.
6. 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.
7. Se il Pua comporta la modifica degli Atti di programmazione degli interventi, il Piano adottato è rimesso al consiglio comunale per l'approvazione.

Art. 138 - Convenzioni

1. Le convenzioni stipulate tra enti pubblici e soggetti privati previste dalla presente legge devono prevedere:
 - a) le prestazioni oggetto delle convenzioni;
 - b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
 - c) le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
 - d) gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

CAPO 2 - COMPARTO EDIFICATORIO

art. 139 - Comparti edificatori

1. Ai sensi della Legge regionale n. 16/2004, le trasformazioni previste dal Puc, dai Pua o dagli Atti di programmazione degli interventi possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dagli stessi Puc, dai Pua e dagli atti di programmazione degli interventi.

2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal Puc, dai Pua o dagli atti di programmazione degli interventi, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.
3. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto. La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.
4. Entro il termine di trenta giorni dalla data di approvazione del Puc, dei Pua o degli Atti di programmazione degli interventi, il Comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite dagli atti di programmazione degli interventi ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori.
5. Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo all'imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato da un ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe, entro il termine di cui al comma 4.
6. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, il Puc, i Pua e gli Atti di programmazione degli interventi definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 140 - Attuazione dei comparti edificatori

1. Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, dal Comune, o da società miste, anche di trasformazione urbana.
2. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il Puc, i Pua e gli atti di programmazione degli interventi.
3. I detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio di cui all'articolo 139, o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.
4. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento delle quote

edificatorie complessive, il comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale il può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio, acquisendone le quote edificatorie e i relativi immobili con le modalità di cui al comma 5.

5. Le acquisizioni delle quote edificatorie e dei relativi immobili, previste dai commi 3 e 4, avvengono mediante procedure di esproprio. 6. L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza previste.

TITOLO 11 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CAPO 1 - DISCIPLINA GENERALE

art. 141 - Generalità

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.
2. La Giunta Municipale determina annualmente il riparto delle somme di cui al comma precedente, destinate alla realizzazione e alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante, ovvero al trentesimo giorno successivo alla data della presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività.
4. Alla domanda di Permesso di Costruire ed alla Segnalazione certificata di inizio attività sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente secondo la modulistica e i riferimenti predisposti dall'Ufficio.

Art. 142 - Varianti al permesso di costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività

1. Le varianti al permesso di costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività che incidono sul calcolo del contributo, ne determinano l'adeguamento.
2. Per le varianti si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire in variante, ovvero a quella del compimento del trentesimo giorno successivo alla presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività in variante.

CAPO 2 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

art. 143 - Oneri di urbanizzazione

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità alle tabelle parametriche regionali definite ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16.

art. 144 - Esonero dal contributo per oneri di urbanizzazione

1. Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 17, nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

CAPO 3 - COSTI DI COSTRUZIONE

art. 145 Costo di costruzione e determinazione dell'importo

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.

Art. 146 Esonero dal contributo per costo di costruzione

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

art. 147 Restituzione del contributo

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme; gli interessi decorrono dal compimento del sessantesimo giorno dalla data della presentazione della domanda di restituzione.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.

Art. 148 Sanzioni per l'omesso o ritardato versamento del contributo

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

CAPO 4 - MONETIZZAZIONE

art. 149 – Monetizzazione degli standard

1. In tutti gli interventi edilizi inerenti i comparti è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalle relative schede normative, nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.
2. Qualora l'acquisizione di tali aree, nonché delle aree relative alle dotazioni di parcheggi correlate agli usi (art.27), non venga ritenuta opportuna o possibile dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, può eccezionalmente disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore degli immobili, tenendo conto del loro stato di fatto e di diritto, rispetto a quello di aree ricadenti nella stessa zona omogenea.
3. L'intervento edilizio con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che nella zona di trasformazione di riferimento la riduzione degli standard non risulti inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente.

Il Consulente Coordinatore

Arch. Antonio Parente